

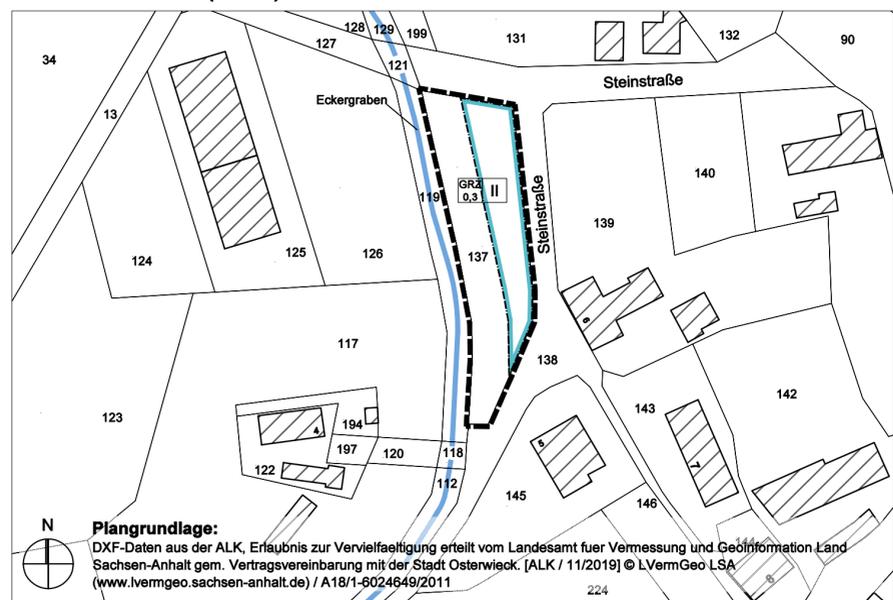
PRÄAMBEL

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom wird die Ergänzungssatzung "Steinstraße" gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), beschlossen. Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB aufgestellt. Die Ergänzungssatzung "Steinstraße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. §10 Abs. 2 BauGB.

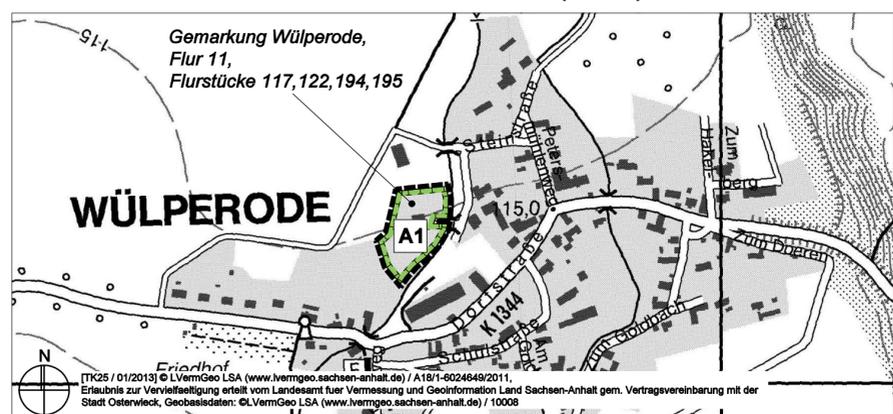
Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1000



EXTERNE FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Anzahl Vollgeschosse
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

Zweckbestimmung:

- A1 Externe Ausgleichsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

15. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich

ANGABEN BESTAND

- 543 Flurstücke und Flurstücksnummern
- 10 Gebäude und Hausnummern
- Verlauf Fließgewässer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben

1) Innerhalb der festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 2 Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen

1) Der Gewässerrandstreifen am Eckergraben beträgt 5 Meter gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers.

2) Bauliche Anlagen (auch Einfriedungen), Wege und Plätze sind im Gewässerrandstreifen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hiervon regelt die Untere Wasserbehörde auf Antrag.

3) Grundsätzlich sind Gehölzpflanzungen im Gewässerrandstreifen unzulässig. Gegebenenfalls ist für den Bereich der in Fließrichtung rechten Gewässerseite eine Lückenbepflanzung möglich. Diese ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen.

4) Die Anpflanzung von Obstgehölzen ist im Gewässerrandstreifen ausnahmslos unzulässig.

§ 3 Maßnahmenkatalog für Ausgleich und Ersatz

1) Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Lage und Ausdehnung der Pflanzmaßnahmen ist in den sonstigen Bauvorlagen darzustellen. Die Ergebnisse der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind auf ganze Zahlen für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher aufzurunden. Zwischenwerte für den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Verhältnis zur jeweilig zu versiegelnden Fläche zu berechnen.

2) Im Plangebiet oder auf der externen Ausgleichsfläche A1 können bezogen auf die versiegelte Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt werden (Maßnahmenkatalog):

Anlage Strauchhecke auf 100 m² Fläche zum Ausgleich für 100 m² versiegelte Fläche

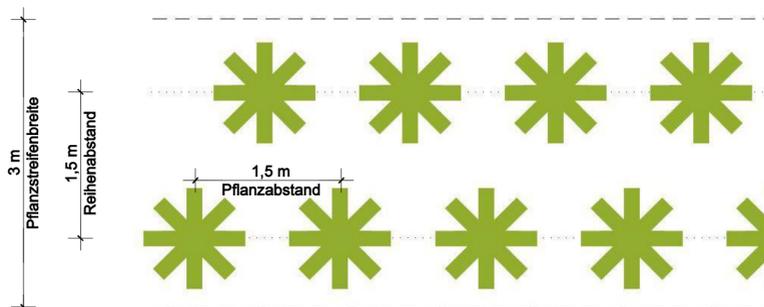
- bestehend aus 30 Sträuchern, standortheimische Gehölzarten gem. Pflanzliste,
- Breite min. 2 m, einreihig
- min. 5 unterschiedliche Gehölzarten,
- Pflanzung in Gruppen von je 3 Gehölzen einer Art

Pflanzung von 6 Laubbäumen auf 100 m² zum Ausgleich für 100 m² versiegelte Fläche

- Pflanzung von standortheimischen Baumarten gem. Pflanzliste,
- min. 2 unterschiedliche Baumarten.

Anlage Baum-Strauchhecke auf 80 m² Fläche zum Ausgleich für 100 m² versiegelte Fläche

- bestehend aus 25 Sträuchern und 5 Bäumen mit standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste,
- Breite min. 3 m, zweireihig gem. nachstehendem Pflanzschema:



- min. 3 unterschiedliche Straucharten, min. 3 unterschiedliche Baumarten,

- Pflanzung Sträucher: in Gruppen von je 3 Gehölzen einer Art,
- Pflanzung Bäume: jeder 7. Pflanzplatz ein Baum.

3) Die Pflanzungen sind ein Jahr nach der Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 4 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

Nicht versiegelte oder überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen. Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzungen haben auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

§ 5 Pflanzliste

Laubbäume:

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm,

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
und Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Holzbirne (*Pirus communis*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Sträucher:

Mindestqualität: Baum-Heister, ohne Ballen

Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Brombeere (*Rubus spec.*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Obstbäume:

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm,

Äpfel

Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Reinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Winterrambur
Jakob Fischer

Birnen

Köstliche von Charneux
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Gellers Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

Pflaumen

Bühler Frühzweitschke
Hauszweitschke
The czar
Wangenheimer Frühzweitschke
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Althans Reneklode

Kirschen

Querfurter Königs-kirsche
Schneiders späte
Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttner's rote Knorpelkirsche
Hedelfinger
Teickners schwarze
Herzkirsche

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in der Ilsezeitung gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Lage im für das Wasserwerk Börßum-Heiningen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

Trinkwasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen vom 24.03.97)

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIA gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum-Heiningen (Trinkwasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen vom 24.03.97).

Aufgrund der Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird die Nutzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung eingeschränkt. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote bzw. die Handlungs- und Duldungspflichten dieser Verordnung sind einzuhalten.

Gem. § 7 Abs. 1 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung bedarf das Errichten, Ändern oder Abreißen von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen, insbesondere Abwasseranlagen und Stellplätzen, innerhalb des Wasserschutzgebietes der wasserrechtlichen Genehmigung. Vor der Durchführung von baulichen Vorhaben ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

HINWEISE

1. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit

Es wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Abhängig vom Ergebnis sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im notwendigen Umfang zu planen, nachzuweisen und auszuführen.

2. Gehölzbestand am Eckergraben

Der Gehölzbestand am Eckergraben stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG (Auenwälder) sowie einen Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie (91E0 *Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) dar. Das Biotop darf durch das Vorhaben bzw. durch die spätere Nutzung des Grundstücks nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Steinstraße" in der Ortschaft Wülperode beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom die Ergänzungssatzung beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

7. Die Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

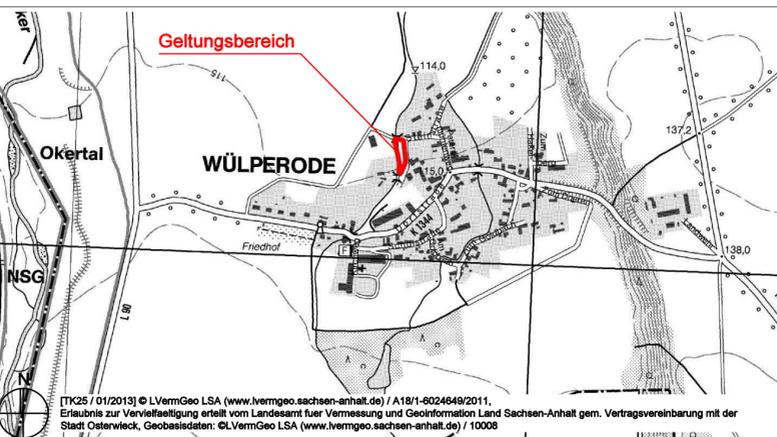
8. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

ERGÄNZUNGSSATZUNG "STEINSTRASSE" - überarbeiteter Entwurf Stadt Osterwieck, Ortschaft Wülperode



Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4 / Teichstraße 1
38106 Braunschweig / 38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet: ZJ
Datum: 21.02.2020
Geprüft: Vd
Rev.-Nr.: 06