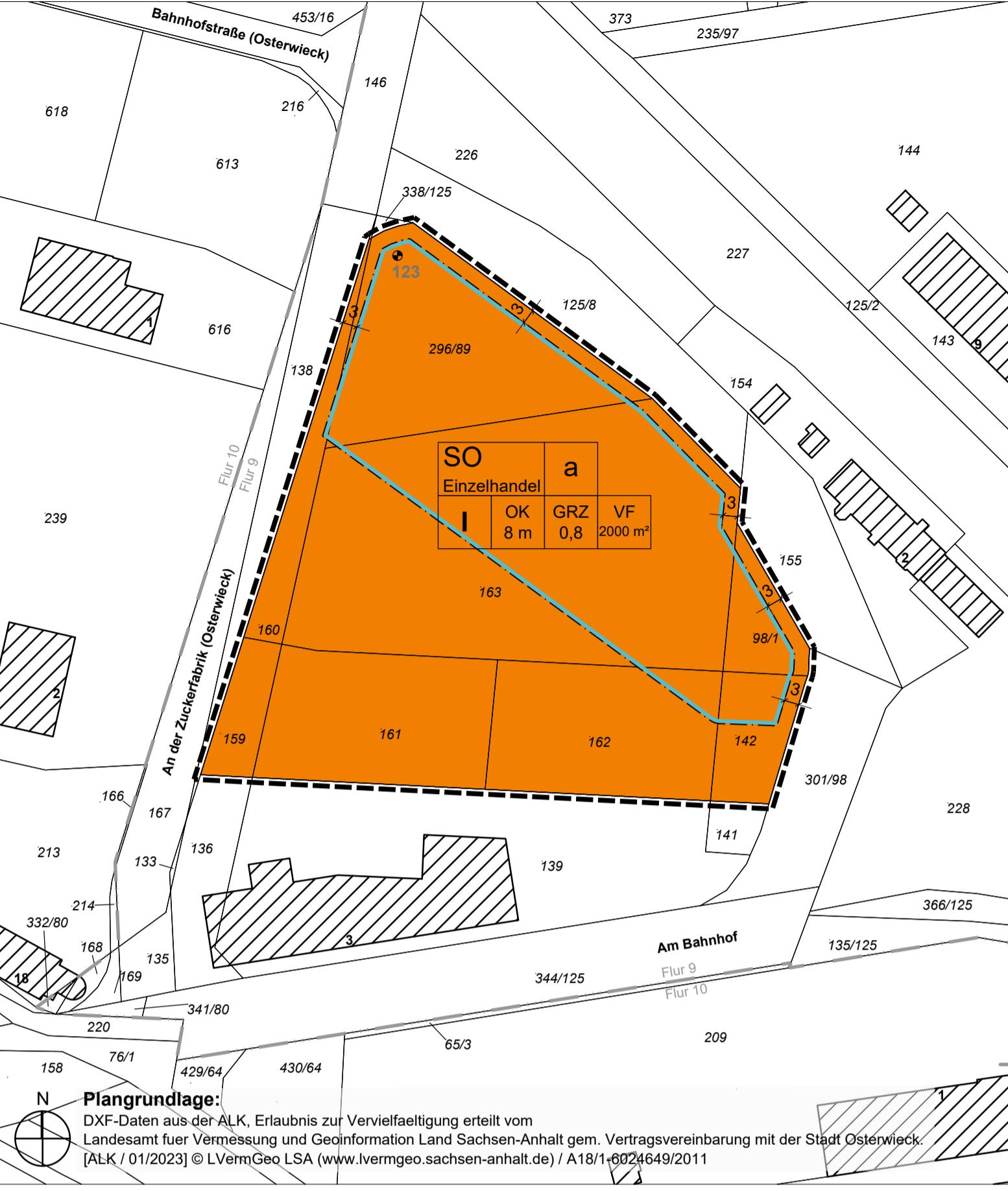


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHNERERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Einzelhandel Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Einzelhandel

ANGABEN BESTAND

- 98/2** Flurstücke und Flurstücknummern
- 10** Gebäude und Hausnummern

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

I maximale Zahl der Vollgeschosse
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA

OK 8 m maximale Höhe Oberkante baulicher Anlagen
gem. § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ
gem. § 19 BauNVO

VF 2000 m² maximale Größe der Verkaufsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Flur 9 Grenze der Flur mit Angabe der Flurnummern
Flur 10

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

a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Sondergebiet Einzelhandel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO
Das festgesetzte Sondergebiet der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (SO Einzelhandel) dient der Unterbringung von Gebäuden und zugehörigen Nebenanlagen für den Einzelhandel.

Zulässig im SO Einzelhandel sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit Backshop und Café,
- zugehörige Nebenanlagen und Gebäude, die der Zweckbestimmung des SO Einzelhandel dienen.

§ 2 - Zulässige Verkaufsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im SO Einzelhandel darf die Verkaufsfläche 2.000 m² nicht überschreiten.

§ 3 - Geschossigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Im Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

§ 4 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen beträgt 8 m.
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 5 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

1) Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenlage von 123 m ü. NHN (Platzhalter, wird nach Erarbeitung des Vermesser- und Höhenplans zum Entwurf ergänzt), gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

2) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.

Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.

§ 6 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind (Zufahrten, Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 - Grünordnung und Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1) Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen, Fahrbahnen, Fußwegen und mit Nebenanlagen überbauten Flächen im Geltungsbereich sind wasseranfahrfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2) Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich sind mindestens 25 heimische, mittelhohe Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind mindestens 4 unterschiedliche Baumarten zu verwenden.

3) Artenliste Bäume gem. Liste "Dorfgebiet" des Landschaftsplan VWG Osterwieck-Fallstein

Mittelhohe Baumarten (10-20 m Höhe)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Weiß-Birke (Betula pendula)

Hain-Buche (Carpinus betulus)

Wild-Apfel (Malus sylvestris)

Wild-Birne (Pyrus pyraster)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

4) Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzungen gem. § 7 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

a) Grundsätzlich ist nur bei frostfreiem Wetter zu pflanzen.

b) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

c) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

d) Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege auszuführen:

1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)

e) Alle Pflanzmaßnahmen sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom gem. § 2 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden vom 28.04.2021 bis 20.05.2021 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck hat in der Zeit vom bis in Form einer öffentlichen Auslage der Unterlagen stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck beschlossen.

5. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

7. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

8. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck 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)

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist sowie

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Osterwieck wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Osterwieck, den

(Siegel)

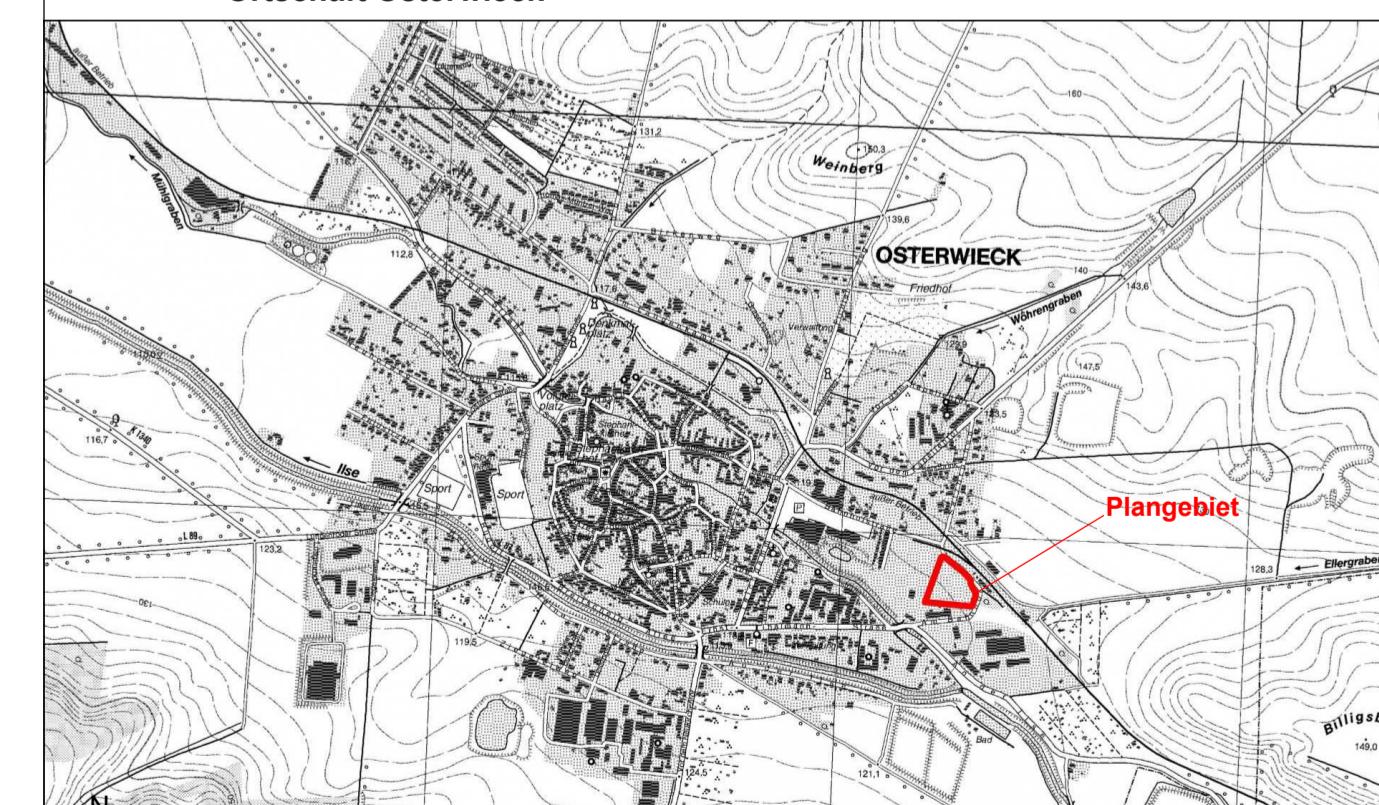
Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik", 3. Änderung

Vorentwurf

Ortschaft Osterwieck



HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

1.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentsnahmen

• Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

• Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenenflächen