

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

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

ANGABEN BESTAND

- 98/2** Flurstücke und Flurstücksnummern
- 10** Gebäude und Hausnummern
- 123** Höhe über Normalhöhe Null (NHN) (Platzhalter, wird nach Erarbeitung des Vermesser- und Höhenplans zum Entwurf angepasst und ergänzt)
- Flur 9 / Flur 10** Grenze der Flur mit Angabe der Flurnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Sondergebiet Einzelhandel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 BauGB 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 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
Im Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

§ 4 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 BauGB 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 Abstandsflächen 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 wasseraufnahmefähig 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 pyrastrer)
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.

HINWEISE

1. Artenschutz

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

- 1.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen**
- 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 Baunebenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.
 - Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

1.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

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 ortsüblich 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 dder 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwiecker 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

Osterwieck, den (Siegel)
Bürgermeister

Osterwieck, den (Siegel)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

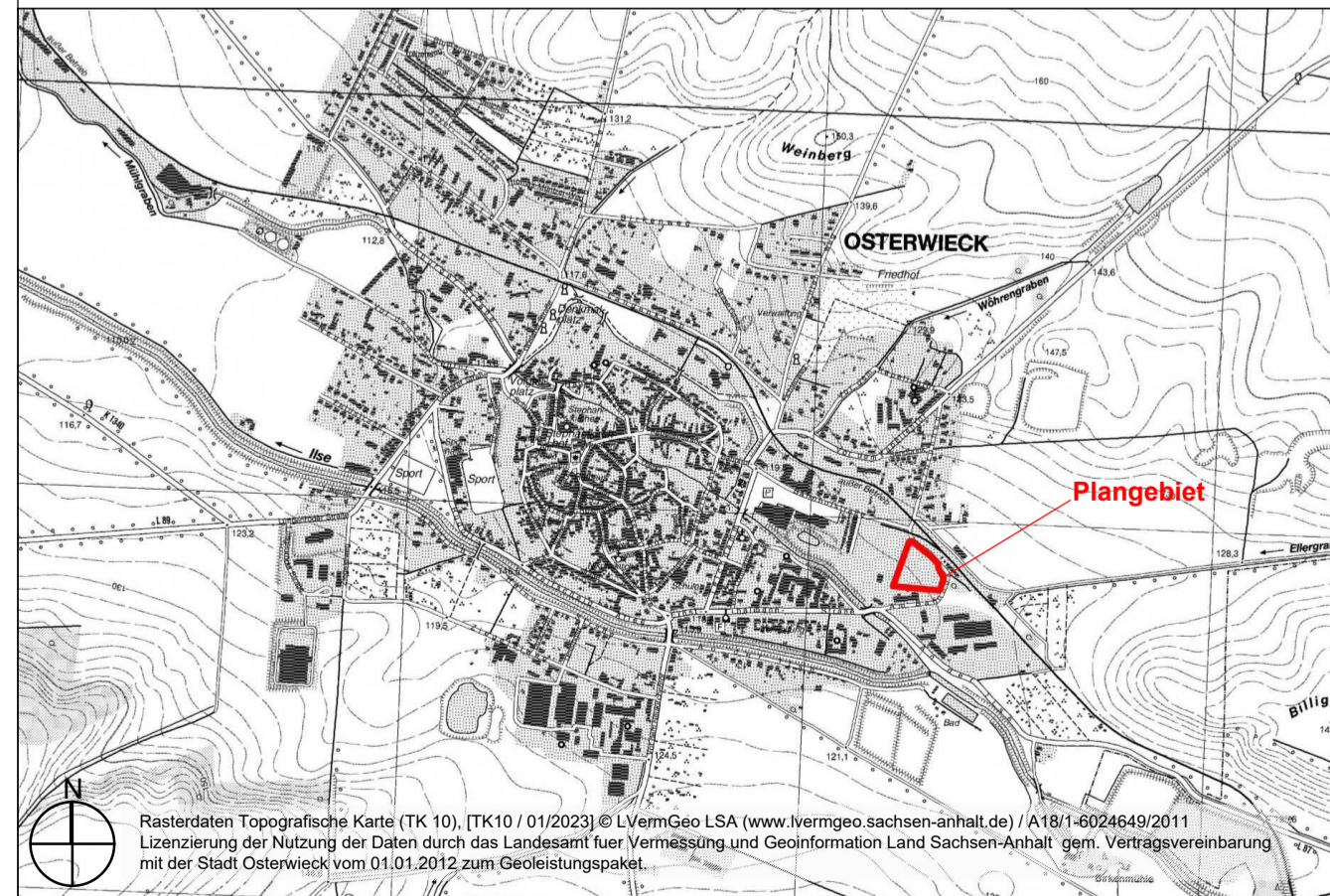
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 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



Planverfasser		Gezeichnet: Zi	
Dipl. Ing. Frank Ziehe		Datum: Februar 2023	
An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig	Büro Hessen: Dipl. Ing. Frank Ziehe Teichstraße 1 38835 Hessen	Tel.: 0531 480 36 30 Fax: 0531 480 36 32 Mobil: 0163 52 82 52 1 Email: info@ag-ge.de	Gepflicht: Wd Rev.-Nr.: 07