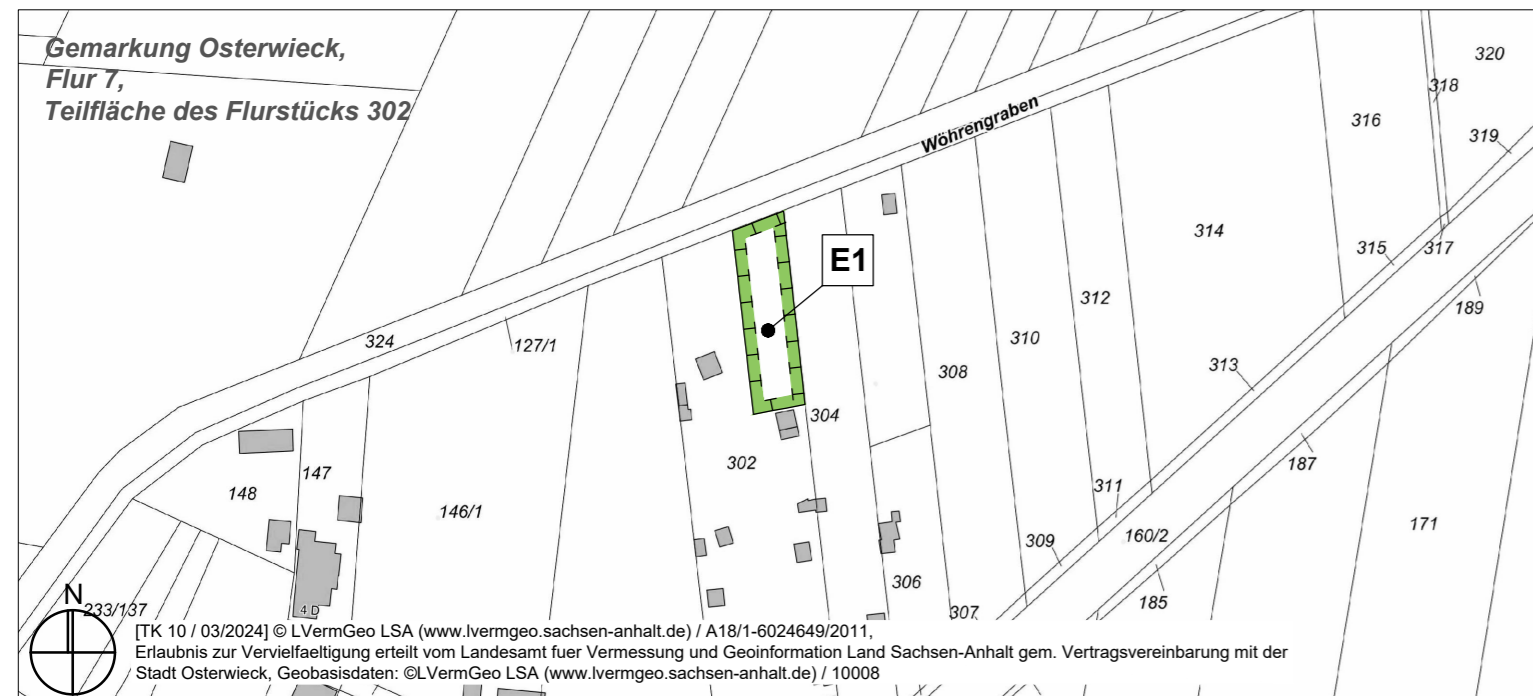


## PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:500



## EXTERNE FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:2.000




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN


#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 GRZ Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO


#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO


#### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 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:

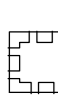
 E1 Externe Ausgleichsfläche

#### 15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung Geltungsbereich


#### 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

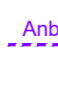
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungs-, Ver- und Entsorgungsträger


### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN


13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Harz und nördliches Harzvorland"

 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA): 20 Meter zum befestigten Fahrbahnrand

### ANGABEN BESTAND

 Gebäude Bestand, Hausnummer

 Abgrenzung Flurstücke und Flurstücknummern

 OD-Stein Lage Ortsdurchfahrt-Stein

### Verläufe unterirdischer Leitungstrassen

 Telekommunikationsleitung

 Trinkwasserleitung

 Abwasserleitung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

### § 1 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### § 2 Beschränkungen im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des zuständigen Leitungsträgers.

### § 3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB)

#### 1) Ermittlung und Nachweis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Die Ergebnisse der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf ist gemäß der festgesetzten Maßnahmen nach § 3 Abs. 2 oder § 3 Absatz 3 der textlichen Festsetzungen dieser Satzung umzusetzen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes, Art, Lage und Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahmen sind in den sonstigen Bauunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

#### 2) Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich auf der Externen Maßnahmenfläche E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß des ermittelten Ausgleichsbedarfes ist die Anpflanzung einer Strauch-Hecke auf der Externen Ausgleichsfläche E1 wie folgt durchzuführen:

- mehrreihige Pflanzung, Pflanzungen in den Reihen versetzt,
- Pflanzung von Sträuchern der gleichen Art in Gruppen zu 3 Gehölzen,
- Abstand Reihen: min. 1,5 m,
- Abstand Pflanzlöcher: min. 1,5 m,
- Verwendung ausschließlich standortheimischer Gehölze gem. Artenliste in der angegebenen Qualität,
- min. 3 unterschiedliche Straucharten.

#### a) Pflanzqualitäten und Artenliste

##### Mindestqualität:

Höhe 60 - 100 cm ohne Ballen

##### Hohe Sträucher (5-10 m Höhe)

Haselnuß (Corylus avellana)  
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Traubenkirsche (Prunus padus)

##### Mittelhohe und niedrige Straucharten (bis 5 m Höhe)

Berberitze (Berberis vulgaris)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

#### b) Zeitliche Umsetzung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Alle zum Ausgleich notwendigen Pflanzungen sind ein Jahr nach der Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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)    |

### 3) Maßnahmen über Ökokonto oder andere externe Maßnahmen (§ 16 BNatSchG, § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1a, 9 Abs. 20 und 200a BauGB)

Alternativ zu den Ausgleichsmaßnahmen gem. § 3 Abs. 2 der Textlichen Festsetzungen kann der Ausgleich auch gem. § 16 BNatSchG sowie der §§ 18 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1a und 200a BauGB über ein Ökokonto oder andere externe Maßnahmen erfolgen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz abzustimmen und entsprechende Nachweise zur Umsetzung (z.B. Vertragsunterlagen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

### § 4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

#### Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

Nicht versiegelte oder überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauO LSA gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen. Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

### § 5 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

## HINWEISE

### 1. Bodenuntersuchung

#### 1.1 Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der hieraus resultierenden Gründungsmöglichkeiten eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung auf Basis der Bauunterlagen durchzuführen.

#### 1.2 Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Es wird empfohlen, 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. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung muss dezentral auf dem Grundstück erfolgen, z.B. mittels einer Kleinkläranlage.

### 3. Vorgaben zum Leitungsschutz

Im Bereich der dargestellten Leitungstrassen und zugehörigen Anlagen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- 3.1 Die tatsächliche Lage der Leitungen kann vor Ort abweichen. Daher ist der genaue Verlauf der Leitungstrassen vor Baubeginn mit geeigneten Methoden unter Beteiligung des Leitungsträgers zu erkunden (Erkundungspflicht)
- 3.2 Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
- 3.3 Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
- 3.4 Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.
- 3.5 Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 10 Werktagen vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren. Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzuzeigen. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers begonnen oder durchgeführt werden. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.
- 3.6 Alle Auflagen der zuständigen Leitungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Anbauverbotszone an der L 87 / Hornburger Straße (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA)

Im Bereich zwischen der nachrichtlich übernommenen Grenze der Anbauverbotszone gem. § 24 StrG LSA und der südlichen Grenze des Plangebietes sind unzulässig:

- Hochbauten jeder Art,
- bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs

Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den vorgenannten Verboten zulassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit der Begründung im Internet auf den Seiten der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeister

5. Die Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 Schadensersatzansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Die Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwieck der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

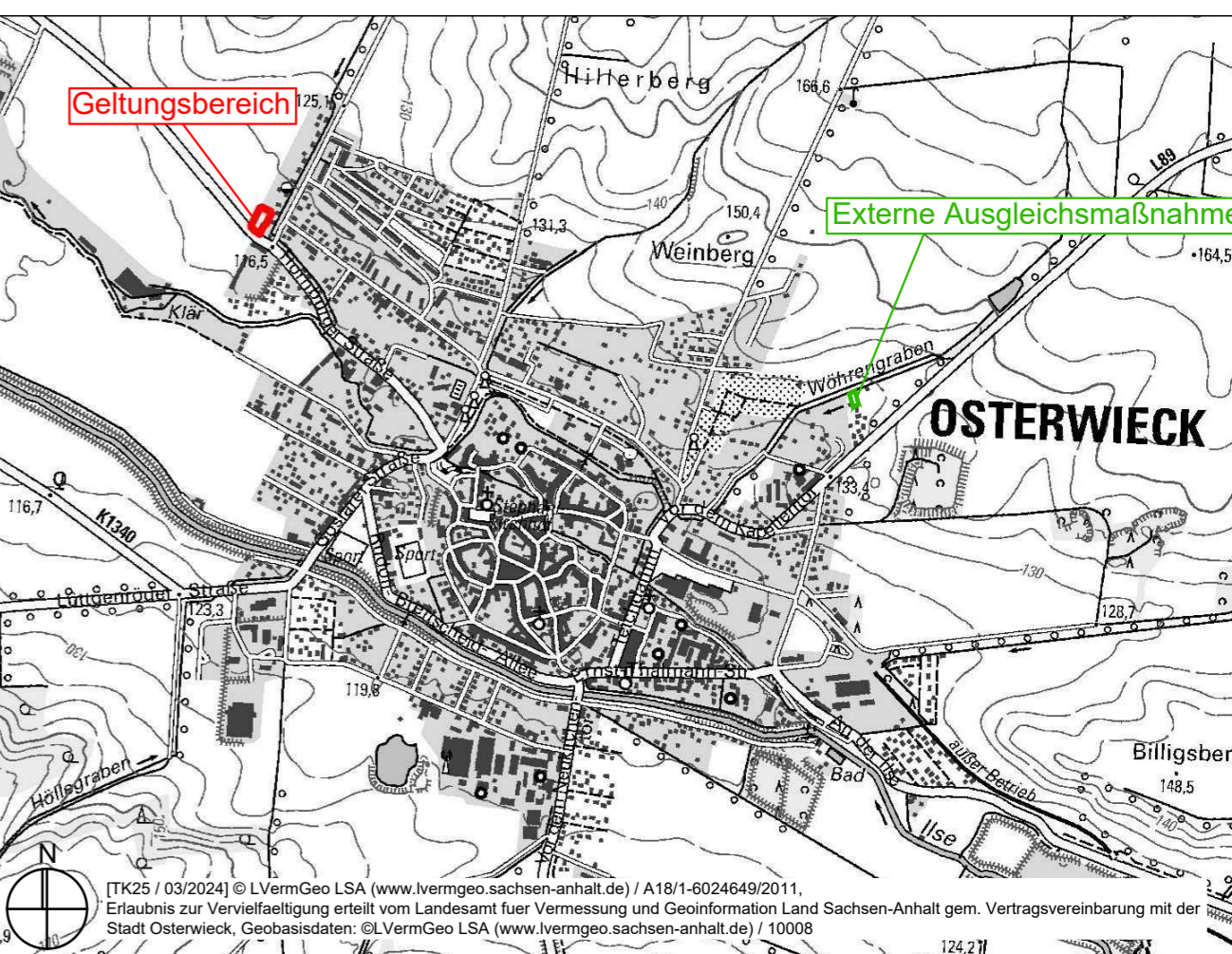
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom ..... die Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Externen Ausgleichsmaßnahme (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) als Satzung beschlossen.

Die Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeister

## Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ERGÄNZUNGSSATZUNG "HORNBURGER STRAßE II", Entwurf



Planverfasser		Gezeichnet:	
		Zi	
Dipl. Ing. Frank Ziehe An der Petrikerkirche 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
		Datum: Mai 2024	
		Geprüft: Wd	
		Rev.-Nr.: 05	