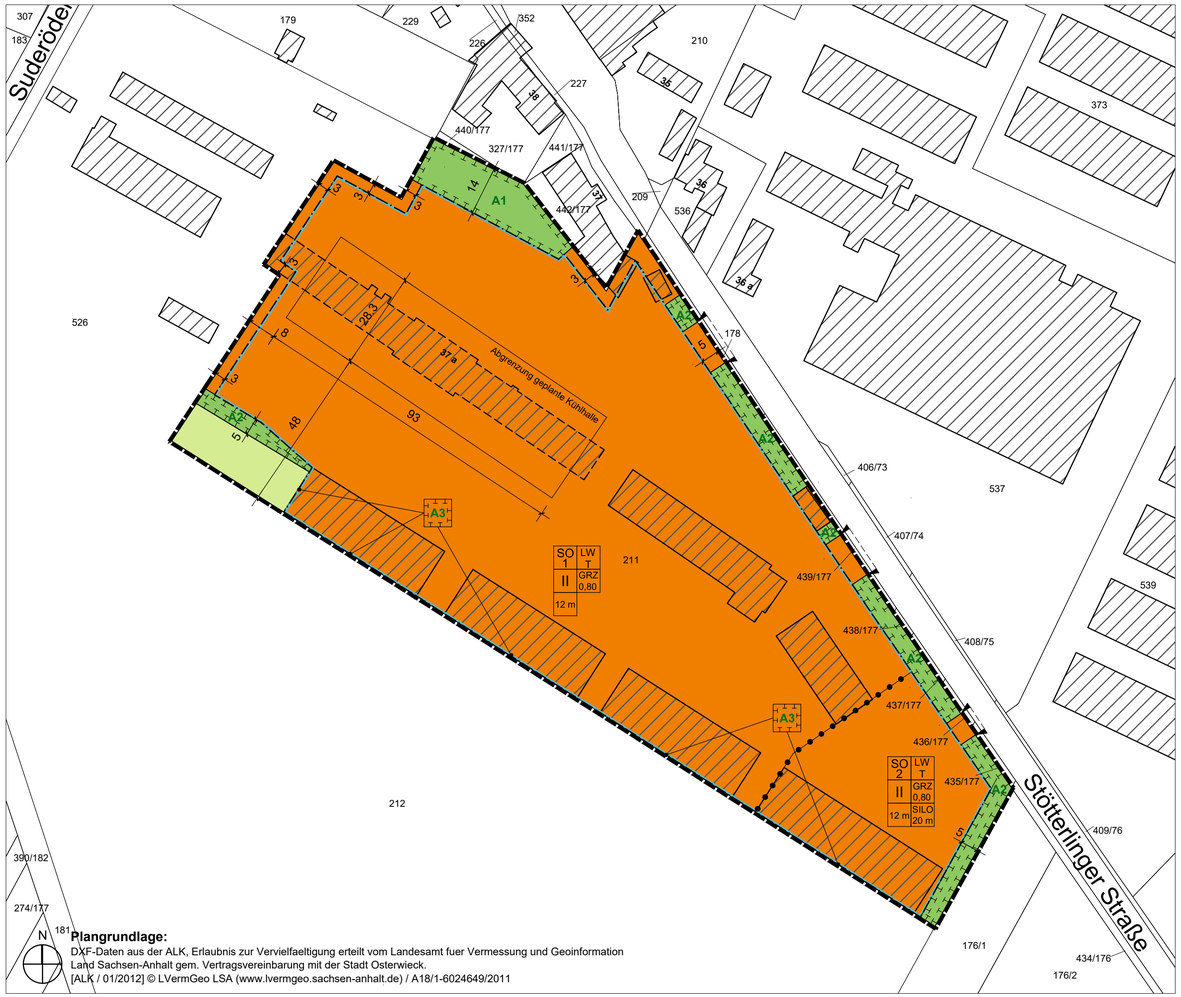
PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
[ALK / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Stötterlinger Straße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Bühne beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1) In den festgesetzten Sondergebieten 1 und 2 "Landwirtschaft und Technik" sind Gebäude, Anlagen und Flächen für folgende Nutzungen zulässig:
- Landwirtschaftliche Betriebe,
- Lagerung, Kühlung, Sortierung und Verpackung landwirtschaftlicher Produkte und Erzeugnisse,
- Unterstellung, Reparatur, Wartung, Bau und Entwicklung von Landmaschinen und Landtechnik,
- Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den in den Sondergebieten 1 und 2 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen.

2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- ein Hofladen zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

3) Ausschließlich im Sondergebiet 2 "Landwirtschaft und Technik" sind Silogebäude und -anlagen zulässig.

§ 2 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 (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Nicht überdachte Stellplatzflächen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu angelegt werden, sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugengenanteil) zu befestigen.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1) Unterer Bezugspunkt ist eine Höhe von 100 m über Normalhöhennull (NHN).

2) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sindfolgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

1) Maßnahmenfläche A1:
- Entwicklung einer Streuobstwiese aus heimischen Obstsorten in Fortsetzung der nordwestlich angrenzenden Obstwiese
- *konrete Festlegungen werden nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt*

2) Maßnahmenfläche A2:
- Entwicklung einer Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung
- *konrete Festlegungen werden nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt*

3) Maßnahmenfläche A3:
- Begrünung mit Spalierobst im Sinne einer Ortsrandeingrünung
- *konrete Festlegungen werden nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt*

4) Externe Maßnahmenfläche E1
- in Abhängigkeit vom ermittelten Kompensationsbedarf,
- *konrete Festlegungen werden nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt*

5) Alle Pflanzungen und Maßnahmen (Ansaat) sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober- März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 6 Artenliste heimischer Gehölze

- wird nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf endgültig festgelegt

Baumarten
Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
Spitz-Ahorn *(Acer platanoides)*
Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus)*
Hängebirke *(Betula pendula)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Gemeine *Esche (Fraxinus excelsior)*
Holzapfel *(Malus sylvestris)*
Echte Traubenkirsche *(Prunus padus)*
Stieleiche *(Quercus robur)*
Silber-Weide *(Salix alba)*
Sal-Weide *(Salix caprea)*
Winterlinde *(Tilia cordata)*
Flatter-Ulme *(Ulmus laevis)*
Feldulme *(Ulmus minor)*

Sträucher
Hasel *(Corylus avellana)*
Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Zweigriffliger Weißdorn *(Crataegus laevigata)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
Rote Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*
Schlehdorn *(Prunus spinosa)*
Faulbaum *(Rhamnus frangula)*
Schwarze Johannisbeere *(Ribes nigrum)*
Rote Johannisbeere *(Ribes rubrum)*
Stachelbeere *(Ribes uva-crispa)*
Hundsrose *(Rosa canina)*
Heckenrose *(Rosa corymbifera)*
Kratzbeere *(Rubus caesius)*
Brombeere *(Rubus fruticosus agg.)*
Himbeere *(Rubus idaeus)*
Ohr-Weide *(Salix aurita)*

Obstsorten

Äpfel
Halberstädter Jungfernapfel
Kaiser Wilhelm
Prinzenapfel
Elaumann-Renette
Rate Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Harberts Renette
Adersleber Klarapfel
Gelber Edelapfel
Klarapfel
Bohnapfel
Gravensteiner
Goldparmene
Jakobsapfel
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Prinz Albrecht ven Preußen
Gelber Belefleur

Birnen
Gute Luise
Diels Butterbirne
Williams Chnst
Köstliche ven Charneau
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Prinzessin Marianne
Muskatellerbirne
Solauer
Pastorenbirne

Süßkirschen
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Piro
Querfurter Königskirsche
Große Germersdorfer
Kassins Frühe
Schwarze Harzkirsche
Grüße Schwarze Knorpel

Sauerkirschen
Schattenmerelle
Heimann

Pflaumen
Hauspflaume
Wangenheim
The Czar
Nancy-Mirabelle
Emma Leppermann
Große Grüne Reneklode
Althahnmerelle
Heimann

§ 6 Pflanzqualitäten

- wird nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt

HINWEISE

Flächen für die Feuerwehr
Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehimigungsverfahrens in den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Stötterlinger Straße" in der Ortschaft Bühne beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO 1 — Sondergebiet 1
- SO 2 — Sondergebiet 2
- LW T — Zweckbestimmung: Landwirtschaft und Technik

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Anzahl Vollgeschosse
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- 12 m / SILO 20 m — maximale Höhe baulicher Anlagen

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)
- 6.4 Einfahrtbereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)
- Ackerflächen

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 25 sowie Abs. 6 BauGB)
- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

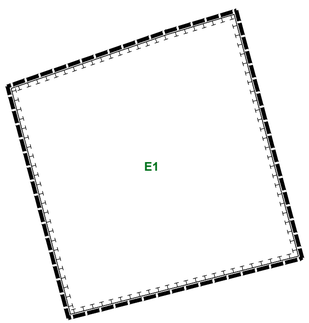
Zweckbestimmung:
- A1 — Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1
- A2 — Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A2
- A3 — Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A3
- E1 — Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme E1

15. Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung Bereiche des Sondergebietes

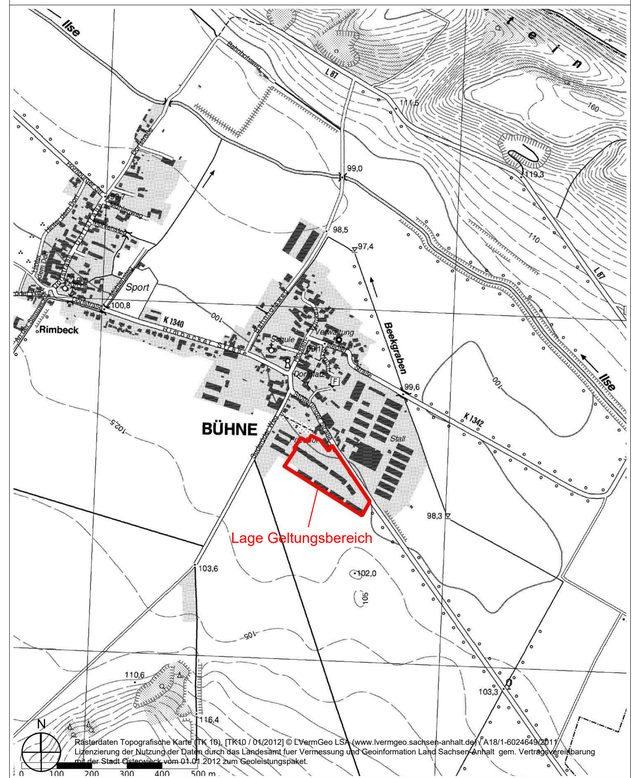
ANGABEN BESTAND
- 543 — Flurstücke und Flurstücksnummern
- 10 — Gebäude und Hausnummern
- Gebäudeabbruch

EXTERNE FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:2.000



Gemarkung ?
Flur 12, Flurstück 5
- Verjüngung / Nachpflanzung einer Streuobstwiese
- konkrete Abgrenzung wird nach Erarbeitung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt

VORENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN "STÖTTERLINGER STRAßE" Stadt Osterwieck, Ortschaft Bühne



Rasterdaten Topografische Karte (TK 10), [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011
Lizenzierung der Nutzung der Daten durch das Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck vom 01.07.2012 zum Geolistungspaket.

Planverfasser

AG gebautes Erbe
Dipl. Ing. Elmar Arnhold / 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:	Zi
Datum:	08.07.2019
Geprüft:	Wd
Rev.-Nr.:	02