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 / 09/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE — Gerwerbegebiet gem. § 8 BauNVO

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GFZ 1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

II — maximale zulässige Anzahl Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 3 Nr. 4 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. 1 BauNVO

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt / Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

private Grünfläche

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

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

Zweckbestimmung:
M1 — Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer Randeingrünung

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. BauGB zugunsten Versorgungs- und Leitungsträger (identisch mit den zu berücksichtigenden Leitungsschutzbereichen)

ANGABEN BESTAND

Gebäude und Hausnummer

255 — Flurstück und Flurstücksnummer

128,5 — Höhenpunkte über Normalhöhe Null (NHN) in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Lüttgenröder Straße III" in 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 des Bebauungsplans "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... in der Zeit vom …… bis ……. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

7. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck als Satzung beschlossen. Begründung und Umweltbericht haben an der Beschlussfassung teilgenommen.

Osterwieck, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Lüttgenröder Straße III" in Osterwieck wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Lüttgenröder Straße III" in 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1) Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2) Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

3) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4) Unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Betriebswohnungen,
2. Vergnügungsstätten.

§ 2 - Maximale Bauhöhen und Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 3 BauO LSA)

1) Bauhöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Für zulässige Gebäude und bauliche Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte maximale Bauhöhe von 10 m.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen), wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

2) Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauO LSA)
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage.
Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.

Untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Es ist bei der Ermittlung der Höhen der nächstgelegene Höhenpunkt heranzuziehen, Zwischenwerte dürfen linear interpoliert werden.

§ 3 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

§ 4 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

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

§ 5 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1) Maßnahme M1 - Entwicklung einer Randeingrünung mit bodendeckender Vegetation und Strauch-Baumhecken

Der Randbereich im Westen sowie im Süden des Plangebietes wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Fläche der Maßnahme M1 hat eine Größe von 3.848 m². Die Fläche wird mit zwei Biotoptypen hergestellt, um einerseits das gesetzlich geschützte Biotop der Kopf-Weidenreihe gem. § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG zu schützen und andererseits das Plangebiet mit einer Strauch-Baumhecke einzufassen.

a) Strauch-Baumhecke

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze im südlichen Bereich der westlichen Plangebietsgrenze ist eine mehrreihige Strauch-Baumhecke mit einer Breite von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Pflanzung sind folgende Gehölze zulässig:

Bäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)	Gewöhnlicher Seidelbast (Daphne mezereum)
Esche (Fraxinus excelsior)	Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)	Schlehe (Prunus spinosa)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Wild-Birne (Pyrus pyraster)	
Sal-Weide (Salix caprea)	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	
Speierling (Sorbus domestica)	
Elsbeere (Sorbus torminalis)	
Winter-Linde (Tilia cordata9	

Ausführung Pflanzungen
Die Hecke ist versetzt anzulegen.
Reihenabstand: ca. 1,0 m
Pflanzabstand Gehölze: ca. 1,2 m

Bäume und große Sträucher sind in den mittleren Reihen, kleinwüchsige und lichtliebende Sträucher in den äußeren Reihen zu pflanzen.
Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen.

Pflanzqualitäten
Nachstehende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Stammumfang (StU) von 12–14 cm gemessen in 1,00 m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm, Strauchware mit Ballen.

Herkunft Pflanzgut
Es sind nur Gehölze und Pflanzgut aus gebietseigener Herkunft gem. § 40 Abs. 1 Ziff. 4 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 2 – VGK 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

b) Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten

Die festgesetzte Fläche im Westen des Plangebietes entlang des gesetzlich geschützten Biotops der Kopf-Weidenreihe ist ausgehend von der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 210 m mit einer Ruderalflur aus ausdauernden Arten anzusäen, zu entwickeln und zu erhalten.
Für die Ruderalflur ist als Initialmaßnahme die Ansaat einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum geplant. Dabei ist darauf zu achten, das Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) (=Herkunftsregion - HR) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland verwendet wird.

Die Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum enthält 10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen gemäß nachfolgender Abbildung. Die Saatstärke beträgt 1 g/m².

Für weitere Erläuterungen und Hinweise zur fachgerechten Anlage, Pflege und Erhalt sei auf den Umweltbericht, Pkt. 5.2 verwiesen.

2) Maßnahme M2 - Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bauflächen

Die Grundstücksflächen innerhalb der Bauflächen, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nicht überbaut werden dürfen, sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.

Es ist als Initialmaßnahme eine Ansaat durchzuführen. Hierfür ist Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Beispielsweise enthält die Saatgutmischung Blumen-Kräuter-Klimarasen 80 % Gräser und 20 % Wildblumen.Die umzusetzende Saatstärke beträgt 5 g/m².

Für weitere Erläuterungen und Hinweise zur fachgerechten Anlage, Pflege und Erhalt sei auf den Umweltbericht, Pkt. 5.2 verwiesen.

3) Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen

a) Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen
Die Pflanz- und Aussaatmaßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen.

b) Pflegemaßnahmen
Nach der Ausführung von Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege inklusive Schutz vor Wildschäden 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)

c) Schutzmaßnahmen
Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Insbesondere in den Bauphasen sind betroffene Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beanspruchungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4) Platzhalter: Externe Maßnahmen / Ökokonto

Es ist notwendig, externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen oder auf ein Ökokonto zurückzugreifen (z.B. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt). Entsprechende Festsetzungen werden zum Entwurf getroffen.

§ 6 - Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)

VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sollen für die Baufeldfreimachung folgende zeitliche Beschränkungen beachtet werden:

- Gehölzentnahmen sind nur zulässig zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
- die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten,
- Die Entfernung der Krautschicht bzw. Abschieben der oberen Bodenschicht ist ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den vom 15. Juli bis 15. März zulässig

Begründete Ausnahmen zu den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

VASB 2 – Vermeidung von baubedingten Risiken
Fallenwirkungen durch Baugruben sind zu vermeiden (z.B. Abdeckung, geeignete Einfriedung).
Durch das bedarfsweise Einsetzen einer Umweltbaubegleitung nach Baufortschritt ist ein artenschutzkonformer Bauablauf zu gewährleisten.

VASB 3 – Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten
Sollten bei dem Vorhaben weitere 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.
Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 DSchG ST)
Im gesamten Geltungsbereich befinden sich vermutlich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST).

Es bestehen begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Befunde.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen daher archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.
Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Harz dem und mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) verbindlich abzustimmen.
Der Bauherr hat sich rechtzeitig - mindestens jedoch 8 Wochen vor Baubeginn - mit der UDB und dem LDA in Verbindung zu setzen.
Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, eine archäologische Voruntersuchung des Baugrundes durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

HINWEISE

1. Flächen für die Feuerwehr
Bei Objekten mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind in diesem Fall im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

2. Vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen
Es wird ergänzend empfohlen, im Vorfeld konkreter baulicher Vorhaben eine standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund (u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostempfindlichkeit des Bodens) gegeben werden können.

PRÄAMBEL

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom ..... der Bebauungsplan "Lüttgenröder Straße III" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlosssen.

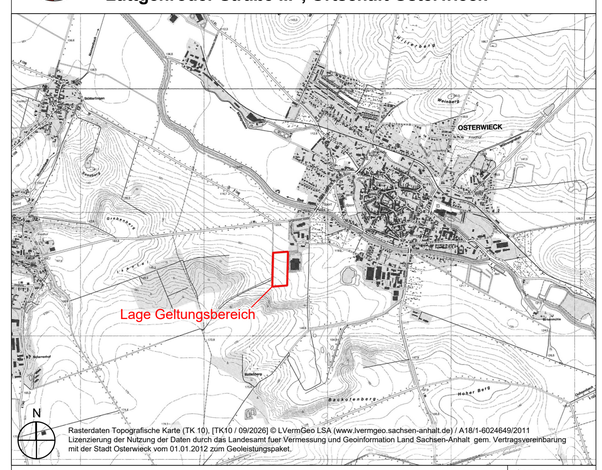
Osterwieck, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF
"Lüttgenröder Straße III", Ortschaft Osterwieck



Rasterdaten Topografische Karte (TK 10), [TK10 / 09/2026] © 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 01.01.2012 zum Geoleistungspaket.

Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe
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

Gezeichnet:	Zi
Datum:	September 2026
Geprüft:	Ju
Rev.-Nr.:	2