



Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 20.09.2009 (GVBl. S. 62-63), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Osterwieck am 15.03.2012 den Bebauungsplan Kastanienallee bestehend aus der Planzeichnung (Plan Teil A) und dem (Plan Teil B), einschließlich dem Umweltbericht als Beschlussfest der Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 16.03.2012  
Bürgermeister  
*[Signature]*  
Siegel  
Landkreis Harz

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 10.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Osterwieck, den 16.03.2012  
Bürgermeister  
*[Signature]*  
Siegel  
Landkreis Harz

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Kastanienallee ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Kastanienallee ist damit in Kraft getreten.

Osterwieck, den 02.04.2012  
Bürgermeister  
*[Signature]*  
Siegel  
Stadt Osterwieck  
Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urkunft des Bebauungsplanes Kastanienallee übereinstimmt.

Osterwieck, den 02.04.2012  
Bauamt  
Stadt Osterwieck  
Stadtplanungsamt  
*[Signature]*

Siegel

10

11

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I FESTSETZUNG NACH PlanzV90

Zahlenangaben sind Beispiele

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)

Sondergebiet Altreihenhandel und -entsorgung

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)

#### HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

TH max Trauhöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 19 BauNVO)

GH max Gebäudenhöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 19 BauNVO)

LH max Lagerguthöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 19 BauNVO)

#### II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE; BAULINEN; BAUGRENzen (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise

Baugrenze

#### NUTZUNGSSCHABLONE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2. HÖCHSTMASS DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
2. HOCHSTMASS DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	3. GHZ
3. GHZ	4. GFZ
4. GFZ	5. BAUWEISE
5. BAUWEISE	6. MAX. IHAU-HÖHE / GEBAUDEHÖHE / MAX. LAGEKHGU / HÖHE

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, PRIVAT

#### ZWECKBESTIMMUNG

P Parken

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Einfahrtsbereich

#### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

Grünläche

#### ZWECKBESTIMMUNG

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

#### WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BauGB)

Wasserfläche

#### ZWECKBESTIMMUNG

R Regenrückhalte und Löschwasservorratung

#### FLÄCHEN FÜR AUFSCHEÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN ODER FÜR GEMISCHTE AUFSCHEÜTTUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 17 UND ABS. 6 BauGB)

#### FLÄCHE FÜR AUFSCHEÜTTUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20,25 UND ABS. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Fahrrecht für Feuerwehr mit 5,0 m Breite

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### II BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Flurgrenze

#### III HINWEISLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude

Straßen, Wege, Zaunanlagen u.ä.

## PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I RECHTSGRUNDLAGEN

o Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.  
o Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) vom 20.12.2005, verkündet als Artikel D des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionsförderungsgesetz), (GVBl.LSA S.769)

### II FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§1 Das Sondergebiet dient der Errichtung von Gewerbe mit der Zweckbestimmung Altreihenhandel und -entsorgung nach § 11 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO.

1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe, die dem Betreiben des Reifenhandels dienen, wie Aufarbeitung und Verwertung von Reifen, Entsorgung von Reifen

- Lagerung von Materialien gem. Genehmigung nach BlmSchG vom 23.02.2001

- Werkstätten und Produktionsanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, siehe hierzu textile Festsetzung § 11

- Handelseinrichtungen für Beschaffung und Verteilung

- Büro- und Verwaltungsgebäude,

- 2 Wohnnutzungen für Betriebsangehörige oder Betriebsleiter die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

#### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudehöhen geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 23 (3) BauNVO). Dieses gilt nicht im Bereich von Straßenbäumen.

§3 Unter Bezugspunkt der Trauhöhe ist die zulässige Gebäude- oder Trauhöhe die natürliche Geländeoberfläche am Gebäude, gemessen im Mittel (§ 18 (1) BauNVO).

Oberer Bezugspunkt der Trauhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

Bei begehbarem Flachdach mit geschlossener Umwehrung ist die obste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offener Umwehrung ist die Oberkante des Flachdaches die obste Außenwandbegrenzung (§ 18 (1) BauNVO).

Mit notwendigen, punktuellen Einrichtungen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräten, Oberlichtern etc. dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnehmen (§ 16 (5) und (6) BauNVO).

§4 Mit Anlagen zur Solarenergieerzeugung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 2m einzuhalten (§ 16 (5) und (6) BauNVO).

§5 Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Hiervom ausgenommen sind vorhandene bauliche Anlagen (§ 16 (5) BauNVO).

§6 Nebenanlagen sind, außer zur Erschließung und als Feuerwehrstellen, nicht zulässig (§ 14(1) BauNVO).

#### 3. BAUWEISE

§7 Abweichende Bauweise - Im Sinne der offenen Bauweise, aber mit einer Gebäudelänge über 50,0 m (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO).

#### 4. VERKEHRSFLÄCHE

§8 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen dargestellte Aufteilung und Gestaltung sind nicht verbindlich. (§ 9(1) Nr. 11 BauGB).

#### 5. GRÜNORDNUNG

§9 Die öffentliche Grünläche ist als Straßenrandstreifen zu erhalten. Der Zaun wird mit einem Abstand von 4,0 m von der befestigten Fahrbahnkante der L87 festgestellt.

An Boden im Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der L87 ist ein Vegetationschutz (Rasenkantenstein o. dgl.) einzubauen. Davor sind auf einer Breite von 1,0m regelmäßige Mäharbeiten durchzuführen. (§ 9(1) Nr. 15 BauGB).

§10 Maßnahmen und Gestaltung auf privaten Grünländern

1 Weiterführung der festgesetzten Ausgleichspflanzungen aus dem Vorhabens- und Erschließungsplanes für das Reifennelken PINEX I entsprechend als Strauch- und Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste. Es ist eine 2-zeilige Pflanzung vorzusehen. Die Sträucher sind im Pfanzverband 1,5 x 1,5 m zu setzen. Die Pflanzzeilen sind versetzt anzurichten. Es sind 500 Gehölzpflanzen (430 Sträucher und 70 Bäume) gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB zu pflanzen.

Für die Pflanzware ist eine 3-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege zu garantieren. Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. § 9(1) Nr.20 BauGB

#### 6. IMMISSIONSSCHUTZ

§11 Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen werden die Nutzungszeiten des SO folgendermaßen festgesetzt:

Produktion - Werktag: von 05.00 Uhr bis max. 22.00 Uhr, sonntags nicht Betriebszeit, Anlieferung und Abholung mit LKW-Werktag: von 06.00 Uhr bis max. 20.00 Uhr, sonntags keine Betriebszeit.

Bei neuen gewerblichen Anlagen hat die abschließende Beurteilung der zulässigen Lärmmissionen im Rahmen der Einzelfallprüfung im Anlagenzulassungsverfahren zu erfolgen. § 9(1) Nr.24 BauGB

#### 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

§12 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14(2) BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Plan Teil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen (§ 9(1) Nr.12,14 BauGB).

§13 Errichtung einer Kläranlage nach Stand der Technik innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach Satzungsbeschluss fertigzustellen. § 9(1) Nr.14 BauGB

§14 Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Grünländer entsprechen. Eine Aufweitung von max. 0,25 m ist zulässig. §18 BauNVO

§15 Im Rahmen des Verfahrens wurde eine brandschutzechnische Erfüllung der Gesamtanlage durchgeführt. Daraus folgt folgende Festsetzung:

- die Glidierung des Lagers in 7 Lagerfelder mit 26 Lagerplätzen, die durch Brandgassen voneinander trennen müssen;

- die Errichtung eines Feuerlöscheschichtes mit der erforderlichen Entnahmeeinrichtung (Baugenehmigung 02072-98-05 gem. § 74 BauO LSA);

- die Vorhaltung von Schaumbildnern;

- die Herstellung von Feuerwehrzufahrten.

### C HINWEISE

#### C1 GESUNDHEITSSCHUTZ

Bei Verlegung von Abwasserleitungen ist das DVW-Gerüblatt W345 „Schutz des Trinkwassers in Wassernetzen vor Verunreinigungen“ sowie DIN 19 543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasser- und -leitungen“ zu beachten. Verbindungen von TW zu AW- und/oder andere Rohrleitungen sind untersagt.

Die Erricht