Planteil B – Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

In dem mit SO bezeichneten sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Informations-, Bildungs- und Erlebniszentrum" werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- gastronomische Betreuung für ca. 30 Personen (Catering) bei kleineren Informationsveranstaltungen
- Touristikinformation
- Aussichts- und Informationspunkte
- Kleinkinderspielplatz
- eine 2- tägige Open- Air- Veranstaltung jährlich
- Ausstellungen
- Verwaltung und Beratung

1.2 Es wird eine abweichende Bauweise und ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.3 Nach § 19 Abs.2 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet auf 0,2 begrenzt. (GRZ)

1.4 Nach § 18 BauNVO soll die Firsthöhe 10,00 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die jeweils gewachsene Geländeoberfläche an der tiefsten Gebäudeecke.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Befestigung der notwendigen Stellplätze für Personal und Besucher erfolgt mit versickerungsfähigem Material.

Die Stellflächen der Besucher der Open- Air -Veranstaltung werden außerhalb des Geltungsbereiches angeordnet und jeweils im Zuge der jährlichen Beantragung beim Landkreis für die Veranstaltung nachgewiesen.

Zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes nötige Anlagen sind im Gebiet zulässig.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße, die von der B 244 aus kommend direkt an das Plangebiet anbindet.
Die Zufahrt wird auch als Zufahrt für die Feuerwehr ausgewiesen.
Die Mindestbreite von 3,00 m und die Tragfähigkeit für Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge ist gegeben.

4. Grünordnung

Die vorhandene Grünstruktur im Planbereich soll weitestgehend erhalten bzw. durch ständige Pflege und Neubepflanzung aufgewertet werden.
Um mit den vorhandenen Ressourcen sparsam umzugehen wurde für das ca. 70.000 m² große Areal des Sondergebietes eine maximale GRZ von 0,2 gewählt.

Durch die Realisierung des Planvorhabens kommt es zu einer wesentlichen Aufwertung des Standortes, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft.
Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Durch die geplante Sanierung der Bestandsgebäude sind Versiegelungen durch Neubau zu vermeiden.

Die vorhandenen und im B-Plan besonders gekennzeichneten Biotope sind zu erhalten und vor jeglicher
Beeinträchtigung zu schützen.

5. Energieversorgung

Entsprechend dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden soll sämtliche in dem Sondergebiet benötigte Energie ausschließlich regenerativ erzeugt werden. (Nutzung von Wind- und Sonnenenergie)

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll durch Anlegen eines Löschwasserteiches abgedeckt werden.
Dieser ist den örtlichen Verhältnissen angepasst an geeigneter Stelle anzulegen.
Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/ h über 2 Stunden ist zu gewährleisten.
Ein Löschbereich von max. 300 m Umkreis ist einzuhalten.
Die Regelwerke des DVGW sind zu beachten.
Die erste Füllung des Löschwasserteiches wird von der Stadt Osterwick gesichert.
Der weitere Wasserzulauf wird durch Regenwassereinleitung gewährleistet.

7. Altlastenverdachtsflächen

Auf den Flächen der ehemaligen Radarstation ist mit Altlasten zu rechnen.
Diese sind im Altlastenkataster unter der Nummer 15085030602445 erfasst.

Hinweise:

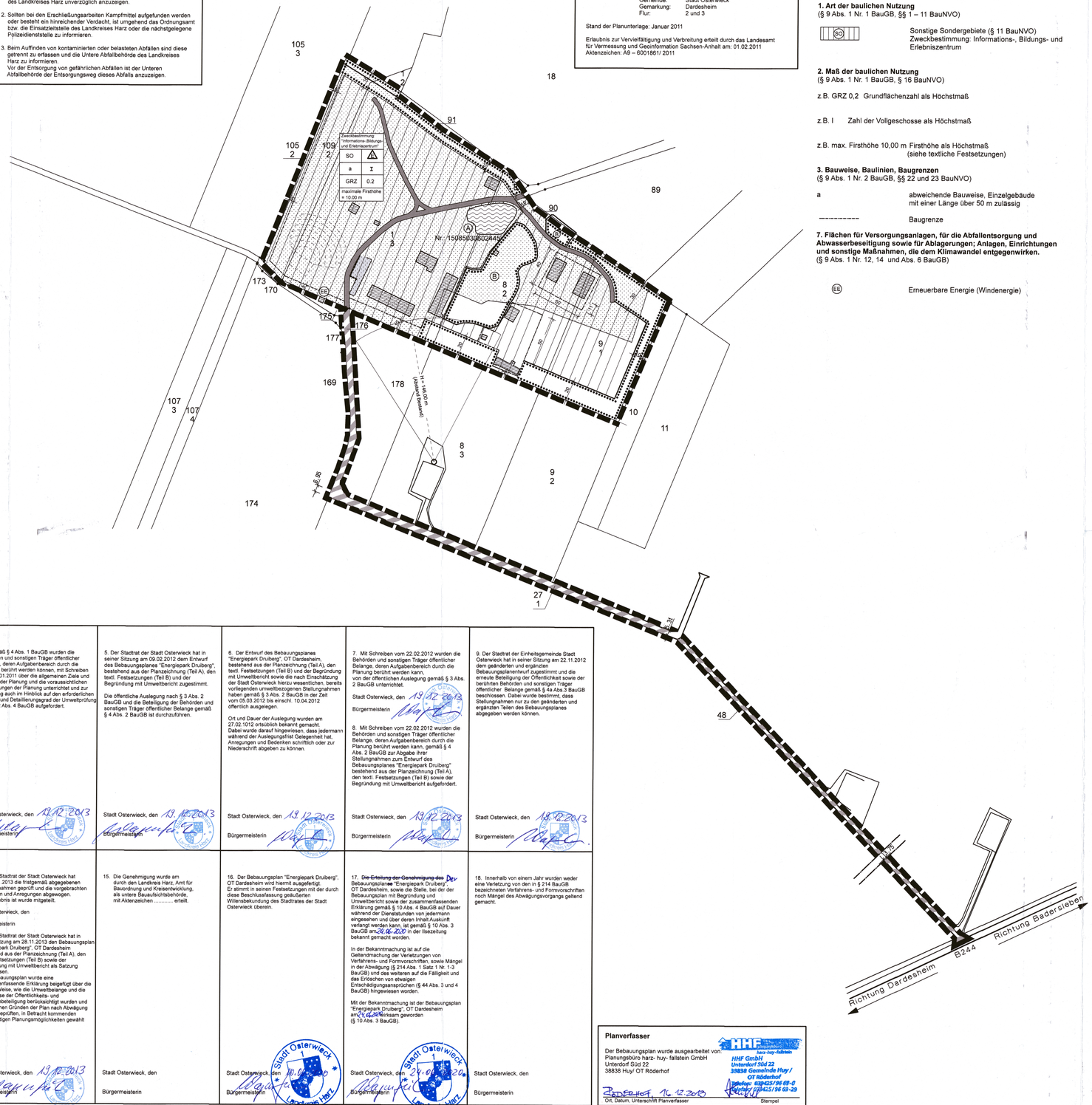
1. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde sind diese zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich anzuzeigen.
2. Sollten bei den Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.
3. Beim Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen sind diese getrennt zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren.
   Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Gemeinde: Stadt Osterwieck
Gemarkung: Dardesheim
Flur: 2 und 3

Stand der Planunterlage: Januar 2011

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 01.02.2011
Aktenzeichen: A9 – 6001859/ 2011



Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichen- und Baunutzungsverordnung)

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Informations-, Bildungs- und Erlebniszentrum

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

z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. max. Firsthöhe 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise, Einzelgebäude mit einer Länge über 50 m zulässig

---------- Baugrenze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

EE — Erneuerbare Energie (Windenergie)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

B — schützenswerte Biotope

15. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorhandene Gebäude

A — Altlastenverdachtsflächen

15085030602445 — eingetragene Nr. im Altlastenkataster

vorhandene private Wegeflächen im Geltungsbereich

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Verkehrserschließung öffentlich gewidmete Gemeindestraße

abgetreppter Geländebereich

vorhandener Teich

DARDESHEIM
Alte Steinkuhle
Dreizehnter
Dullenberg
Oelmühle
Mühlenbach
Dardesheimer Bach
Alte Mühle
Kläranlage
Sportplatz
Friedhof
Kirche
Schule
Kindergarten
Gemeindehaus
Feuerwehr
Bushaltestelle
Dorfgemeinschaftshaus
Dorfteich
Gutshof
Gutspark
Gutsteich
Dorfstraße
Am Dorfteich
Am Dullenberg
Am Steinkuhle
Am Mühlenbach
Am Friedhof
Am Sportplatz
Am Kindergarten
Am Gutspark
Am Gutsteich
Am Dorfteich
Am Dorfgemeinschaftshaus
Am Gemeindehaus
Am Feuerwehr
Am Bushaltestelle
Am Kläranlage