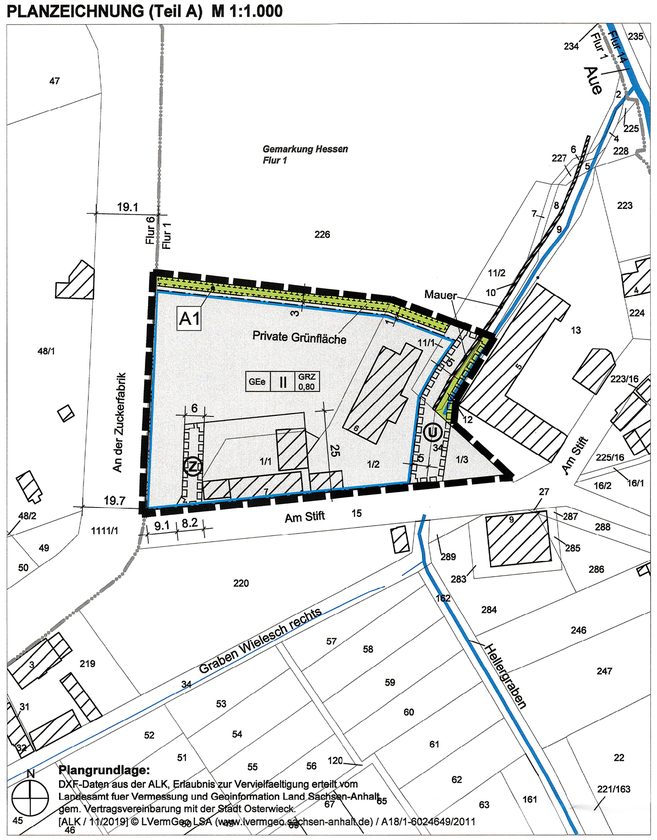
PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

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

GEe | II | GRZ 0,80

Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse — Grundflächenzahl

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

Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO

9. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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)

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: Bezeichnung Massnahmenfläche

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zweckbestimmung:
Z — Zufahrt zugunsten der Anlieger der Fläche GEe
U — Zufahrt zugunsten Unterhaltung Gewässer

ANGABEN BESTAND

Flur 1 / Flur 14 — Abgrenzung Fluren und Bezeichnung

212 — Flurstücke und Flurstücksnummern

Gebäude Bestand mit Hausnummern

Fließgewässer

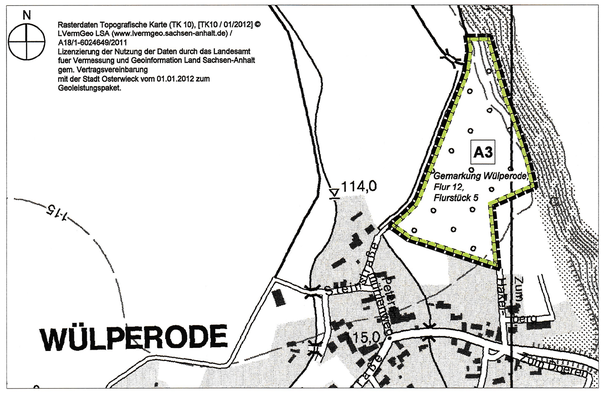
PRÄAMBEL

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 "Ehemalige Zuckerfabrik Hessen" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Hessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME (Teil B) M 1:5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

§ 1 Zulässigkeit von baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 8 BauNVO
1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind solche Nutzungen, Gewerbetriebe und Anlagen unzulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO unzulässig sind.

§ 2 Bauhöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
1) Die Höhe bauliche Anlagen darf 9 m nicht überschreiten.

2) Unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 95 m üNHN.

3) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.

§ 3 Festsetzungen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 25b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 50 Abs. 3 WG LSA
1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Zweckbestimmung "zugunsten Unterhaltung Gewässer" ist von Bebauung sowie von Bepflanzungen mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

2) Nicht standortgebundene Gebäude, bauliche Anlagen, befestigte Wege und Plätze in der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Zweckbestimmung "zugunsten Unterhaltung Gewässer" sind gem. § 50 Abs. 3 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

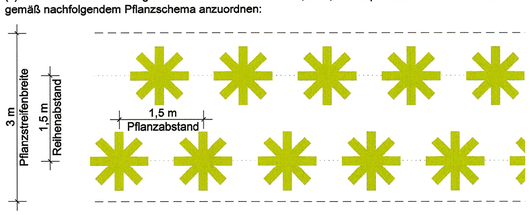
§ 4 Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Arten
(1) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) mit A1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung freizuhalten.

(2) Es sind ausschließlich die in den nachstehenden Artenlisten enthaltenen Baum- und Straucharten in der beschriebenen Anzahl und Pflanzqualität zu verwenden:

Artenliste Bäume	Anzahl	Pflanzqualität
Stieleiche (Quercus robur)	5 Stück	- Hochstamm, min. 2x verpflanzt, Stammumfang min. 10-12 cm
Eberesche (Sorbus aucuparia)	5 Stück	
Winterlinde (Tilia cordata)	4 Stück	
Feldahorn (Acer campestre)	4 Stück	

Artenliste Sträucher	Anzahl	Pflanzqualität
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	21 Stück	- verpflanzte Sträucher, mit min. 5 Trieben, min. 100 - 150 cm hoch.
Hundsrose (Rosa canina)	21 Stück	
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	21 Stück	
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)	21 Stück	
Rote Heckenkirsche (Ionicera xylosteum)	18 Stück	

(3) Die Gehölze sind 2-reihig in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt gemäß nachfolgendem Pflanzschema anzuordnen:



(4) Die Sträucher sind in Gruppen à 3 Pflanzen zu pflanzen.
Im Abstand von 9 m (d.h. auf jeden 7. Pflanzplatz) sind die Baumarten zu pflanzen.
Zur Abfolge der zur pflanzenden Baum- und Straucharten ist nachstehendes Schema zu beachten:

(5) Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen.

§ 5 Ausgleichsmaßnahme A2 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB
(1) Die gemäß GRZ nicht überbaubaren Flächenanteile der im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind zu begrünen, wobei maximal 80% als Rasenfläche ausgebildet werden dürfen und mindestens 20% mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

(2) Je angefangene 500 m² der Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung (Teil A) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist und in der weiteren Intensivierung der Flächennutzung bebaut oder sonstig versiegelt wird, ist ein standortgerechter Laubbaum oder Strauch auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend den Vorgaben der Artenlisten für Maßnahme A1 zu verwenden.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme A3 - Anpflanzen von Obstbäumen in einen lückigen Streuobstaltbestand nordöstlich von Wülperode gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(1) Die Obstbaumpflanzung ist auf Teilflächen des Flurstückes 5, Flur 12, Gemarkung Wülperode. Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M3 ist im Plan zur Externen Ausgleichsmaßnahme (Teil B) zu festgesetzt.

(2) Es sind 29 hochstämmige Obstbäume in bestehende Fehlstellen nachzupflanzen.

(3) Es sind in Absprache mit dem Flächeneigentümer Obstsorten aus den nachstehenden Artenlisten zu verwenden (Obstsortenempfehlung Landkreis Harz):

Äpfel
Aderslebener Kavill
Altländer Pfannkuchapfel
Auralia
Baumanns Renette
Brettacher
Carola
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Finkenwalder Herbstprinz
Galloway Pepping
Geflammter Kardinal
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jungefernapfel
Helios
Kaiser Wilhelm
Königsapfel
Martens Sämmling
Minister Hammerstein
Piros
Prinz Albrecht von Preußen
Prinzenapfel
Reka
Relinda
Retina
Riesenboiken
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rote Sternrenette
Roter Eisenapfel
Schöner von Boskoop
Schöner von Hernnhut
Schöner von Lunow

Birnen
Birne von Tongern
Clairgeau
Clapps Liebling
Doppelte Philipsbirne
Diels Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Chameu
Kuhfuß
Muskatellerbirne
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Petersbirne
Pitmaston
Prinzessin Marianne
Solaner
William´s Christ

Pflaumen
Cacaks Schöne
Emma Leppermann
Elena
Graf Althahn - Althans rote
Reneklode
Große Grüne Reneklode
Hanita
Hauszwetschke
Nancymirabelle
The Czar
Wangenheim

Süßkirschen
Badeborner Schwarze
Knorpelkirsche
Bianca
Burlat
Büttners Rote Knorpel
Dönissens Späte
Knorpelkirsche
Teickners Schwarze
Heckenkirsche
Türkine
Prunus avium (Vogelkirsche)

Sauerkirschen
Karneol
Königin Hortense
Köröser Weichsel
Schattenmorelle
Ungarische Taubige

(4) Es ist für die Obstbäume mindestens folgende Pflanzqualität einzuhalten:
- Hochstamm,
  min. 2x verpflanzt,
  ohne Ballen,
  Stammumfang min. 8 -10 cm

(5) Die Obstbäume sind aus anerkannten Obstbaumschulen zu beziehen.

§ 7 Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen gem. der §§ 4, 5 und 6 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

(1) Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden.

(2) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

(3) Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm, für Heister 60 x 60 cm.

(4) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch abzudecken und ausreichend zu wässern.

(5) 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)

(6) Wird die Bepflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt, ist eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchzuführen.

(7) Die Obstbaum-Hochstammpflanzungen sind mittels Pfahlanbindung (Empfehlung 3-Bock mit Drahthose als Verbissschutz) oder gleichwertig für die Zeit der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und dauerhaft gegen Weidevieherbiss zu sichern.
Die Pflanzabstände der Obstbaumpflanzungen sollen sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.
Es ist ein fachgerechter Baumschnitt zur Erziehung der Krone auszuführen.

(8) Alle Ausgleichsmaßnahmen sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

HINWEISE

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

2. Artenschutz
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potentiell vorkommenden Vogelarten sowie für nicht endgültig ausschließbare Feldhamstervorkommen sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

2.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen
- Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
- Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.
- Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

2.2 Sonstige geschützte Arten
Sollten bei dem Vorhaben 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 18.05.2017 die Auf-stellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen beschlossen. Der Aufstel-lungsbeschluss wurde vom 30.05.2017 bis 20.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.04.2019 bis 25.05.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans " Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen in der Fassung vom September 2017 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.04.2019 bis 27.05.2019 mit der Begründung öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 11.04.2019 bis 04.06.2019 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

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 12.03.2020 die Aus-legung des Bebauungsplanes " Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen beschlossen.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 17.06.2020 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans " Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen in der Fassung vom Ja-nuar 2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis 15.06.2020 mit der Be-gründung öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 28.04.2020 bis 16.06.2020 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.

7. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 23.09.2020 den Be-bauungsplan " Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juli 2020 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 24.09.2020

.....
Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan " Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 12.10.2020

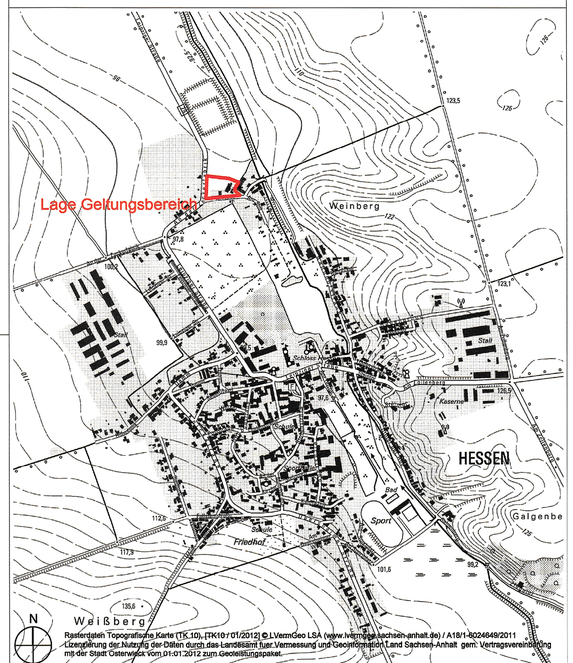
.....
Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan " Ehemalige Zuckerfabrik" in Hessen wurde am 26.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 26.10.2020

.....
Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "EHEMALIGE ZUCKERFABRIK HESSEN" Stadt Osterwieck Ortschaft Hessen



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:	Juli 2020
Geprüft:	Wd
Rev.-Nr.:	10