



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. 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, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**15. Sonstige Planzeichen**

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

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

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

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

**ANGABEN BESTAND**

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

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**§ 1 Sondergebiet "Pferdehaltung und Wohnen" gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO**  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anlagen für das Wohnen und zur Pferdehaltung.  
Insbesondere sind zulässig:  
- Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen,  
- Pferdehöfe, bauliche Anlagen zur Pferdehaltung und zugehörige Nebenanlagen,  
- Lagergebäude und -anlagen, die mit der Pferdehaltung im Zusammenhang stehen,  
- Garagen, Stellplätze und Unterstände für Maschinen (z.B. Traktoren, Anhänger),  
- Reitplätze und zugehörige Nebenanlagen.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**  
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im SO "Pferdehaltung und Wohnen" durch  
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und  
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO  
ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

**§ 3 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO**  
1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 5 m nicht überschreiten.  
2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.

**§ 4 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**  
1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist 100 m über NHN.  
2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.  
Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.  
Bei der Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).  
3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.  
Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

**§ 5 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
Auf den privaten Grünflächen sind die Freilandhaltung von Pferden (z.B. Nutzung als Weide, Koppel) und die Nutzung für den Reitsport (z.B. Reitplatz) zulässig.

**§ 6 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**  
Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind im Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchzuführen:

**1) Ausgleichsmaßnahme A1 - Herstellung von Baum-Strauch-Hecken aus überwiegend heimischen Gehölzarten**  
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen der Bezeichnung A1 wie folgt:

a) Die Pflanzungen sind mit den in den nachstehenden Artenlisten aufgeführten Gehölze in der angegebenen Qualität und Anzahl auszuführen.

Bäume	Artenliste	Pflanzqualitäten	Anzahl
	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) Zierapfel/ Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> ) Pflaume ( <i>Ulmus minor</i> ) Mirabelle ( <i>Prunus domestica</i> agg.) Feld-Ulme ( <i>Prunus dom. var. syriaca</i> ) Gewöhnl. Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) Wildbirne ( <i>Pyrus pyrastrer</i> ) Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> ) Gewöhnl. Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm In jeder Hecke sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen Es sind mindestens 2 Baumarten aus der Artenliste Bäume zu verwenden.	Mindestens 14 Bäume sind in den Baum-Strauch-Hecken zu pflanzen. In jeder Hecke sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen

Sträucher	Artenlisten	Pflanzqualitäten	Anzahl
	Heimische Sträucher unbedenklich für Pferde Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> ) Blutroter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Zweifrigiger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> ) Eingriffiger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Johannisbeeren ( <i>Ribes nigrum/ R. rubrum</i> ) Stachelbeere ( <i>Ribes uva-crispa</i> ) Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> ) Schlehe/ Schwarzdorn ( <i>Prunus spinosa</i> ) Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	verpflanzte Sträucher, mit mind. 5 Trieben, Höhe 100-150 cm Es sind mindestens 6 Straucharten aus den Artenlisten Sträucher zu verwenden. Nicht heimische Sträucher dürfen maximal 40% der Pflanzungen ausmachen. Sie sind auf höchstens jedem 3. Pflanzplatz einer Pflanzreihe zulässig.	Insgesamt 175 Sträucher sind in den Baum-Strauch-Hecken zu pflanzen.

**Hinweis:** Haselnusssträucher / Haselnüsse können allergische Reaktionen hervorrufen.

b) Die Gehölze sind 2- bzw. 3-reihig in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet sein (siehe nachfolgendes Schema):

c) Die Gehölzarten gem. der Artenlisten Bäume bzw. Sträucher können in beliebiger Reihenfolge gesetzt werden.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 2 Abs. 2 DenkSchG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**  
Im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 2 DenkSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Ihre annähernde Ausdehnung geht aus der gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt (LDA) vom 17.07.2020 in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Abgrenzung hervor.

Für den gesamten Geltungsbereich bestehen gem. Stellungnahme des LDA vom 17.07.2020 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 dem LDA verbindlich abzustimmen.  
Die Bauherren haben sich rechtzeitig - mindestens jedoch 4 Wochen vor Baubeginn - mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologischen Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5241450; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

**HINWEISE**

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

**2. Untersuchung zur Tragfähigkeit des Baugrundes**  
Es wird dringend empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen zum Nachweis der Tragfähigkeit durchzuführen - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Aus der Untersuchung ist die Art und Ausführung der Gründung abzuleiten.

**4. Entsorgung des Niederschlagswasser**  
**4.1 Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit**  
Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.  
Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung sind gegebenenfalls geeignete Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung (z.B. Rigolen) oder Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Zisternen) im notwendigen Umfang zu planen und umzusetzen.

**4.2 Einleitung in den Graben**  
Alternativ ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben südlich des Plangebietes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen.  
Ggf. sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Rückhalteanlagen zur Drosselung des Abflusses (z.B. Zisternen) zu planen und auszuführen.

**5. Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommenden Vogelarten (§ 44 BNatSchG) sowie ggf. allgemein verbreitete Amphibien (§ 39 BNatSchG) sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

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

**5.2 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.

**5.3 Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase**  
• Fallenwirkungen während der Bauphase oder durch anlagenbedingte Bestandteile des geplanten Wohn- sowie Stallgebäudes für potenziell wandernde Amphibien sind auszuschließen. Es sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Zäunung, Baufeldkontrollen etc.) vorzusehen.  
• Lagerflächen für Materialien und/oder Maschinen sind auf vorhandenen befestigten Flächen bzw. dafür vorgesehenen Flächen einzurichten, bestehende Grün- und Weideflächen sind zu schützen, die Materialablagerung hat hier zu unterbleiben.

**6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**  
Gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) gelten tierische Ausscheidungen als allgemein wassergefährdend. Pferdemit kann die Eigenschaften von Oberflächengewässern und Grundwasser nachteilig verändern.  
Um ein Eindringen von Jauche ins Grundwasser zu verhindern, müssen Bodenplatten von Stallgebäuden und Festmistlagerstätten flüssigkeitsundurchlässig, standischer und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

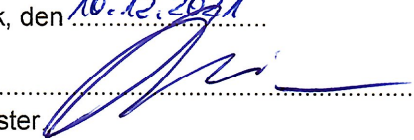
**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,  
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,  
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsgrundlagen sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.08.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom 08.12.2021 die Satzung des Bebauungsplanes "Leipziger Straße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Hessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), beschlossen.

Osterwieck, den 10.12.2021

Bürgermeister 

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Leipziger Straße“ für die Ortschaft Hessen als Bebauungsplan gem. § 2 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde vom 11.07.2019 bis 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.


2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 08.07.2021 die Auslegung des Bebauungsplans „Leipziger Straße“ für die Ortschaft Hessen beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Leipziger Straße“ für die Ortschaft Hessen in der Fassung vom Mai 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Leipziger Straße“ für die Ortschaft Hessen in der Fassung vom Mai 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2021 bis 02.09.2021 öffentlich ausgelegt.

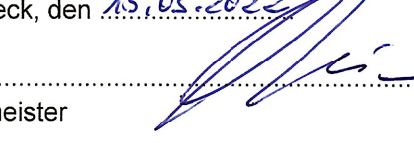
5. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.12.2021 den Bebauungsplan „Leipziger Straße“ für die Ortschaft Hessen, Gemarkung Hessen, Flur 3, Flurstücke 44/8, 44/4 und teilweise 44/5 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 10.12.2021

Bürgermeister 

6. Der Bebauungsplan „Leipziger Straße“ für die Ortschaft Hessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit aufgestellt.

Osterwieck, den 15.03.2022

Bürgermeister 

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Leipziger Straße“ der Ortschaft Hessen wurde am 30.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Isezeitung 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den 31.03.2022

Bürgermeister 