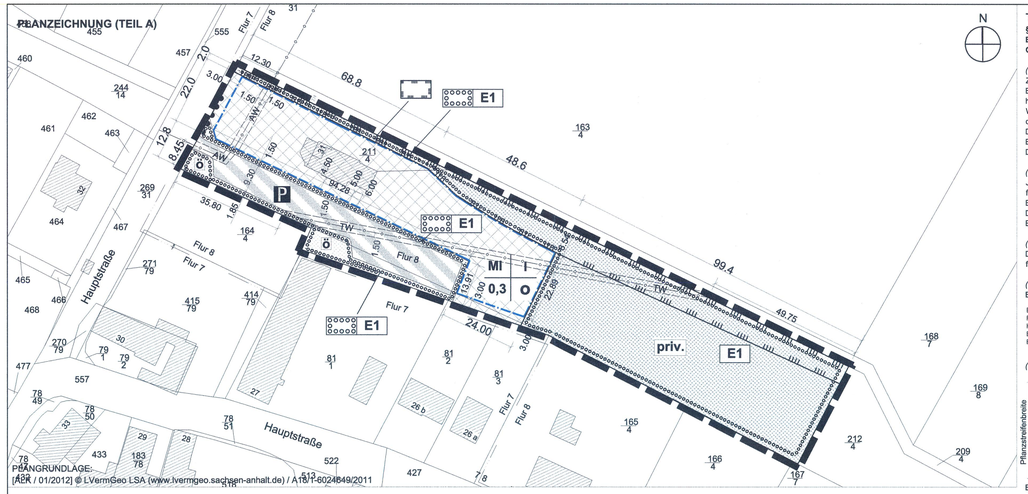


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

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

2.5. Grundflächenzahl — 0,3

2.7. Zahl der Vollgeschosse — I

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

3.1 Offene Bauweise — O

3.5 Baugrenze

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

6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche — P

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Zweckbestimmung: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9.1. Grünflächen

priv. private Grünfläche

ö öffentliche Grünfläche

E1 Bereiche für die Ersatzmaßnahme E 1

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)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
hier: Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen

Füllschema der Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	Zahl d.Vollgeschosse
GRZ	Bauweise

MI	I
0,3	O

Angaben zum Bestand

Gebäude

Flurstückgrenzen

Flurgrenzen mit Flurnummern — Flur 8 / Flur 7

Flurstücknummer — 211 / 4

Nachrichtliche Übernahmen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

8.1. unterirdisch
hier: AW - Abwasserüberleitung
TW - Trinkwasserüberleitung

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB).
hier LSG "Fallstein"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§1 - Ersatzmaßnahme E 1 - Anlage von Baum-Strauch-Hecken auf der nördlichen Böschungskante und um den Parkplatz sowie von Gehölzgruppen auf der privaten Grünfläche Innerhalb des Geltungsbereiches

(1) Lage
Zur Kompensation von entstehenden Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf der Böschungskante an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Laubgehölzarten anzulegen.
Weiterhin sind auf der privaten Grünfläche östlich des Baufeldes in den Randbereichen oder auf der Fläche verteilt Gehölzgruppen anzulegen.
Die den öffentlichen Parkplatz umfassende Grünfläche (öffentliche Grünfläche) wird in die Bepflanzungsmaßnahmen einbezogen.
Die Pflanzungen haben vorhandene Gehölzbestände zu ergänzen und zu erweitern.

(2) Umfang der Ersatzmaßnahmen
Je 100 m² neu versiegelte oder neu überbaute Fläche sind 70 m² Fläche innerhalb der festgesetzten Bereiche für die Ersatzmaßnahme E1 gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes neu zu bepflanzen. Zwischenwerte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Der ermittelte Umfang und die Lage der Ausgleichsmaßnahmen sind mit den sonstigen Bauvorlagen vorzulegen.

(3) Schutzstreifen Trink- und Abwasserleitungen
Die festgesetzten Schutzstreifen der Trink- und Abwasserleitungen sind von Pflanzungen freizuhalten.

(4) Pflanzliste
Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der nachstehenden Listen zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Feldahorn (Acer campestre)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia	Haselnuss (Corylus avellana)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Hundsrose (Rosa canina)

(5) Pflanzschema

Es sind Heckenstrukturen grundsätzlich 2- bis mehrreihig anzulegen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu setzen. Jede 7. Pflanzstelle ist mit der empfohlenen Baumarten zu besetzen. Die Pflanzreihen sind entsprechend Pflanzschema versetzt anzuordnen. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen einer Gehölzart zu setzen
In den schmalseren Bereichen der Eingrünung um den Parkplatz, wo die Breite der Pflanzstreifen 2,0 m unterschreitet, ist abweichend vom Pflanzschema eine einreihige Strauchhecke anzulegen.

(6) Ausführung und Qualität der Pflanzungen
Zur Pflanzung ist ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen.
Grundsätzlich ist nur bei frostfreiem Wetter zu pflanzen. Die Pflanzlöcher sind so groß auszuführen, dass die Wurzeln ausreichend Platz finden Pflanzlöcher für Hochstämme müssen mindestens 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm und für Heister 60 x 60 cm. Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:
Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Größe 60 - 100 cm
Baum/Heister: 2x verpflanzt, Höhe 1,50 m -2 m

Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten ist die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.

Die Pflanzungen sind mit einem ausreichenden Verbissschutz gegen Wild-/Weideviehverbiss- und Fegeschäden sowie einem ausreichenden Stammschutz gegen Frostschäden (Nur hochstämmige Bäume) zu sichern. Als ausreichender Stammschutz ist insbesondere das Einzäunen der kompletten Pflanzfläche mit einem Wildschutzzaun anzusehen.

(7) Ausführungszeiten Pflanzungen und Pflegearbeiten
Pflanzungen und Pflegearbeiten sind zeitlich wie folgt auszuführen:
1. Durchführung der Pflanzung spätestens im ersten Herbst nach Baufertigstellung
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)

Bebauungsplan "Alter Bahnhof"

gem. §1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuches (BauGB) und § 6 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt

Präambel

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des § 10 BauGB i.V.m. des §§ 6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 17.03.2016 die Satzung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof", Stadt Osterwieck Ortsteil Hoppenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen. Der Bebauungsplan "Alter Bahnhof", Stadt Osterwieck Ortsteil Hoppenstedt ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Osterwieck hat in der Sitzung vom 26.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 06/2012 hat im Rahmen eines Erörterungstermins am 14.08.2012 stattgefunden.
Der Erörterungstermin wurde vom 31.07.2012 bis 17.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den 29.03.2012

Bürgermeisterin (Siegel)

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 06/2012 hat in der Zeit vom 25.07.2012 bis 24.08.2012 stattgefunden.

Osterwieck, den 29.03.2012

Bürgermeisterin (Siegel)

4. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Osterwieck hat in der Sitzung vom 22.11.2012 die Auslegung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 10/2012 beschlossen.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 10/2012 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2012 bis 17.01.2013 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 04.12.2012 bis 29.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 10/2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2012 bis 17.01.2013 beteiligt.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

7. Erneuter Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat Osterwieck hat in der Sitzung vom 24.09.2015 die erneute Auslegung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 08/2015 beschlossen.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

8. Erneute öffentliche Auslegung
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 08/2015 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 11.12.2015 bis 11.01.2016 erneut gem. §4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 26.11.2015 bis 12.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

9. Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2015 über die erneute, gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneute öffentliche Auslegung informiert. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" in der Fassung vom 08/2015 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.12.2015 bis 22.01.2016 erneut beteiligt.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

10. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Osterwieck hat die Anregungen und Bedenken aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2016 gerecht gegen- und untereinander abgewogen und in die Planung eingestellt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Stadtrat Osterwieck hat mit Beschluss vom 17.03.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02/2016 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

10. Ausfertigungsvermerk
Die Satzung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 29.03.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

11. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Satzung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B)wurde am 29.04.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht.
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.
Die Satzung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird mit der Begründung und dem Umweltbericht zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Osterwieck, den 29.04.2016

Bürgermeisterin (Siegel)

KATASTERVERMERK
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01/2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungs- relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

....., den .....

(Siegel)

Verfasser Plangrundlage

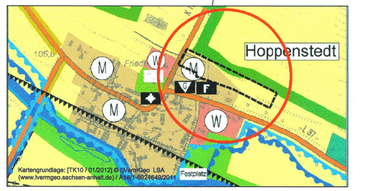
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in der Flur 8, Gemarkung Bühne und beinhaltet die Flurstücke 164/4, 211/4, sowie 212/4 (Teilfläche).

PLANENTWURF
Der Bebauungsplan „Am Bahnhof" wurde vom Architekturbüro Urbisch Architekten, Schulzenstraße 1 in 38835 Osterwieck ausgearbeitet.

Osterwieck, den .....

URBISCH ARCHITEKTEN
SCHULZENSTRASSE 1
38835 OSTERWIECK
TELEFON 039421 / 6 13 43
TELEFAX 039421 / 6 13 45
URBISCHARCHITEKTEN@T-ONLINE.DE

Planverfasser



BEBAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF "

Ortsteil Hoppenstedt

Stand: 02/2016 — Maßstab 1:1.000

URBISCH ARCHITEKTEN
SCHULZENSTRASSE 1 38835 OSTERWIECK TELEFON 039421/61343 FAX 039421/ 61345

STADT OSTERWIECK
LANDKREIS HARZ