



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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.

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GRZ Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

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

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

Zweckbestimmung:

E1 Externe Ausgleichsfläche

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung Geltungsbereich

15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungs-, Ver- und Entsorgungssträger

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologisches Kulturdenkmal

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**§ 2 Beschränkungen im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**  
Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich von Bebauung und Beplantung mit Gehölzen freizuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des zuständigen Leitungsträgers.

**§ 3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB)**  
Der Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes erfolgen, auf einer externen Maßnahmenfläche oder gem. § 16 BNatSchG sowie der §§ 18 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1a und 200a BauGB über ein Ökokonto, oder andere anerkannte externe Maßnahmen.

**1) Ermittlung und Nachweis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Die Ergebnisse der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Art, Lage und Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbörde des Landkreis Harz abzustimmen und in den sonstigen Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

**2) Entwicklung einer Strauchhecke innerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen. Gemäß des ermittelten Ausgleichsbedarfes ist die Anpflanzung einer Strauch-Hecke im Plangebiet wie folgt durchzuführen:

- mehrreihige Pflanzung, Pflanzungen in den Reihen versetzt,
- Pflanzung von Sträuchern der gleichen Art in Gruppen zu 3 Gehölzen,
- Abstand Reihen: min. 1,5 m,
- Abstand Pflanzloch: min. 1,5 m,
- Verwendung ausschließlich standortheimischer Gehölze gem. Artenliste in der angegebenen Qualität, - min. 3 unterschiedliche Straucharten.

**a) Pflanzqualitäten und Artenliste**

**Mindesqualität:**  
Höhe 60 - 100 cm  
ohne Ballen

|  |  |
|--|--|
| <b>Mittelhöhe und niedrige Straucharten (bis 5 m Höhe)</b> | <b>Hohe Sträucher (5-10 m Höhe)</b>          |
| Berberitze (Berberis vulgaris)                             | Haselnuß (Corylus avellana)                  |
| Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)                        | Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| Gewöhnliche Heckenecke (Lonicera xylosteum)                | Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)           |
| Hunds-Rose (Rosa canina)                                   | Traubenkirsche (Prunus padus)                |

**b) Zeilförmige Umsetzung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen**  
Alle zum Ausgleich notwendigen Pflanzungen sind ein Jahr nach der Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungsphase auszuführen:

1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsphase)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsphase)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsphase)

**3) Maßnahmen auf einer externen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können auf externen Maßnahmenflächen durchgeführt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbörde sind die externen Ausgleichsflächen auszuwählen und Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen auf Basis der konkreten Bauvorlagen festzulegen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen und ggf. vertraglichen Vereinbarungen nachzuweisen.

**4) Maßnahmen über Ökokonto oder andere anerkannte externe Maßnahmen (§ 16 BNatSchG, § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1a, 9 Abs. 20 und 200a BauGB)**  
Zum Ausgleich können Maßnahmen aus einem Ökokonto (z.B. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Landesforstbetrieb Oberharz) oder anderen anerkannten Maßnahmen (z.B. Nachpflanzung von Obstbäumen in Streuobstwiesen Traditionssort Dr. Bosse) verwendet werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbörde des Landkreis Harz abzustimmen und entsprechende Nachweise zur Umsetzung (z.B. Vertragsunterlagen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

**5) Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**  
Private Grundstücksfächen - Bepflanzung  
Nicht versiegelte oder überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauO LSA gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen. Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

**6) Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 2 DSchG ST i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 DSchG ST. Im gesamten Geltungsbereich bestehen begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Befunde. Vor jeglichen Erdarbeiten müssen daher archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmaleubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Der Bauherr hat sich rechtzeitig - mindestens 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 archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbörde einzureichen.

**2. Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Börßum-Heiningen“ STWSG0136, Schutzzone III-B**  
Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Börßum-Heiningen“ bedarf das Errichten von baulichen Anlagen der wasserbehördlichen Genehmigung. Gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz kann eine Befreiung für die nach der Trinkwasserschutzgebietsverordnung „Börßum-Heiningen“ beschränkt zulässigen Handlungen, Beschränkungen, Verboten sowie Duldungs- und Handlungspflichten erteilt werden, wenn der Schutzwert der Wasserschutzgebietsverordnung nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Dabei darf durch das Vorhaben die Eigenschaft des Grundwassers nicht nachteilig verändert werden.

**HINWEISE**

**1. Baugrunduntersuchung**  
Es ist zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der hieraus resultierenden Grundungsmöglichkeiten eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung auf Basis der Bauvorlagen durchzuführen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (inkl. der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeolDG vom 19. Juni 2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.

**2. Niederschlagswasser**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss dezentral entsorgt werden. Hierfür bieten sich die Versickerung / Rückhaltung im Geltungsbereich oder die Ableitung in die Vorflut des Fließgewässers "Ilse" (Geben westlich des Plangebietes entlang der K 1342) an. Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**2.1 Versickerung / Rückhaltung**  
Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind auf Basis der Bauvorlagen standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen (sinnvollerweise im Rahmen der Baugrunduntersuchung). Abhängig vom Ergebnis sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im notwendigen Umfang zu planen, nachzuweisen und auszuführen. Die Versickerung mittels Anlagen muss entsprechend des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erfolgen. Eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll (§ 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 69 Abs. 1 WG LSA).

**2.2 Einleitung in die Vorflut der "Ilse"**  
Falls zur schadlosen Entsorgung des Niederschlagswassers die Einleitung in die Vorflut der "Ilse" gewählt wird oder gewählt werden muss, ist dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Falls erforderlich, sind Rückhaltsmaßnahmen zu planen und umzusetzen (z.B. Zisterne mit gedrosseltem Überlauf). Sofern keine gemeinsamen Anlagen benutzt werden, kann die Einleitung genehmigungsfrei sein (vgl. § 29 WG LSA). Andernfalls ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8, 10 und 13 WHG erforderlich und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz zu beantragen.

**3. Leitungsschutz**  
Im Bereich der dargestellten Leitungstrassen und zugehörigen Anlagen ist Folgendes zu berücksichtigen:

1. Die tatsächliche Lage der Leitungen kann vor Ort abweichen. Daher ist der genaue Verlauf der Leitungstrassen vor Baubeginn mit geeigneten Methoden unter Beteiligung des Leitungsträgers zu erkunden (Erkundungspflicht).
2. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
3. Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
4. Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.
5. Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 10 Werktagen vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.
6. Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzuzeigen.
7. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers begonnen oder durchgeführt werden.
8. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.
9. Alle Auflagen der zuständigen Leitungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

**4. Artenschutz**

**4.1 Baufeldfreimachung und -freihaltung**  
Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen. Um eine mögliche Ansiedlung der Arten - initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen - bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

**4.2 Vorgehen beim Auftreten geschützter Arten und ihrer Lebensstätten**  
Sollten bei dem Vorhaben weitere 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 Naturschutzbörde zu informieren. Die Bauherren sind verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 13.04.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 08.05.2023 bis 23.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2025 bis 14.04.2025 mit der Begründung im Internet auf den Seiten der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden vom 26.02.2025 bis 15.04.2025 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.

3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2025 bis 14.04.2025 beteiligt.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 26.06.2025 die Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Osterwieck, den 27.06.2025

  
Bürgermeister

5. Die Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 18.07.2025

  
Bürgermeister

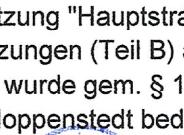
6. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt wurde am 25.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 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 26.07.2025

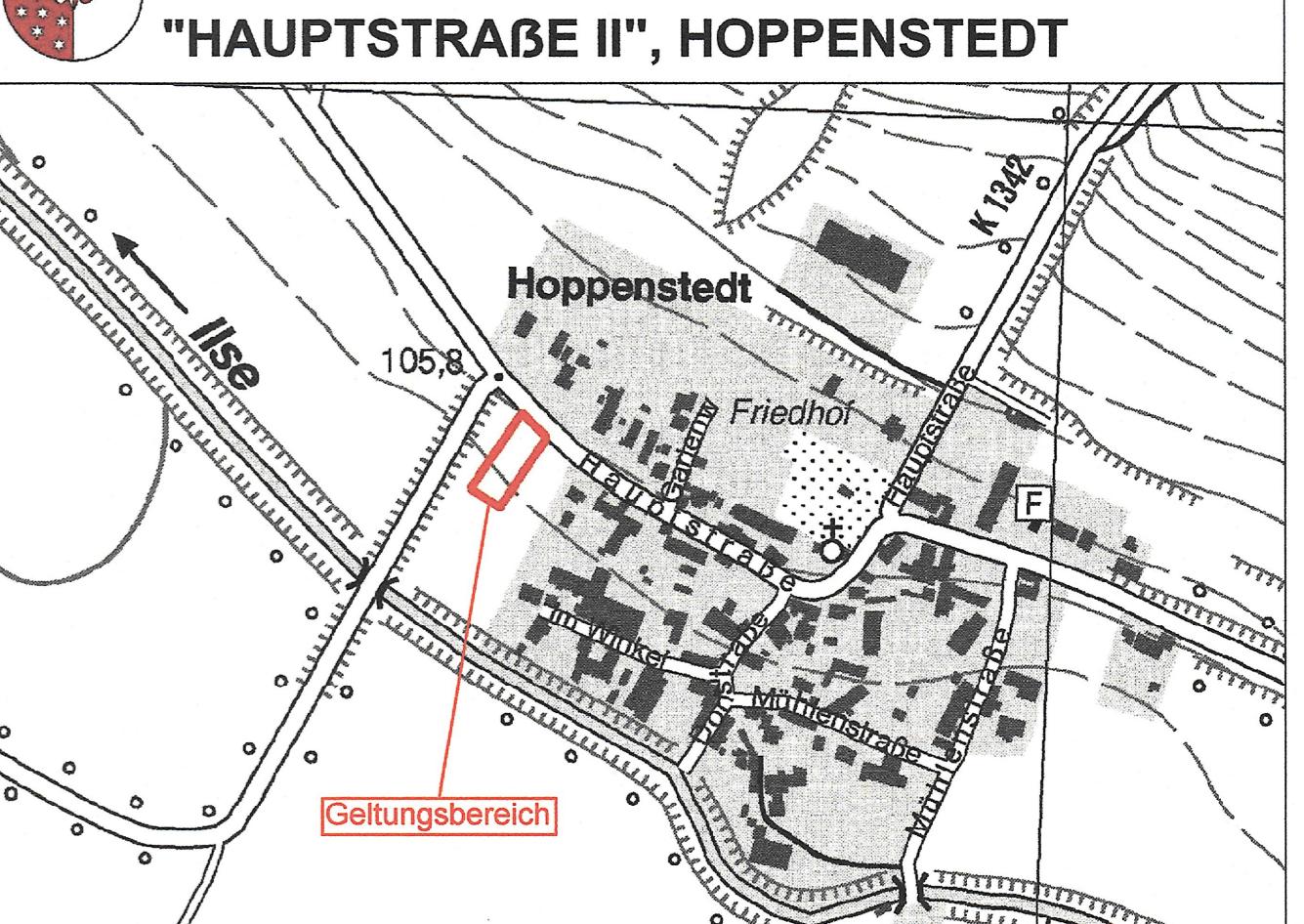
  
Bürgermeister

**PRÄAMBEL**  
Die Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang behaute Ortschaft Hoppenstedt der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom 26.06.2025 die Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Ergänzungssatzung "Hauptstraße II", Hoppenstedt bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Osterwieck, den 27.06.2025

  
Bürgermeister

**Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck**  
**ERGÄNZUNGSSATZUNG**  
**"HAUPTSTRÄßE II", HOPPENSTEDT**



Planverfasser: Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Büro Hessen: Dipl. Ing. Frank Ziehe  
An der Petrikirche 4  
38106 Braunschweig  
Teichstraße 1  
38835 Hessen

Gezeichnet: ZI  
Stand: April 2025  
Geprüft: WD  
Rev.-Nr.: 04