

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



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)

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 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

15.5 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 Entsorgungsträger

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 Bepflanzung 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 Ausgleichsbedarfes, Art, Lage und Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen und in den sonstigen Bauunterlagen 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 Bauunterlagen 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 Pflanzlöcher: min. 1,5 m,
- Verwendung ausschließlich standortheimischer Gehölze gem. Artenliste in der angegebenen Qualität,
- min. 3 unterschiedliche Straucharten.

a) Pflanzqualitäten und Artenliste

Mindestqualität:

Höhe 60 - 100 cm

ohne Ballen

Mittelhohe und niedrige Straucharten (bis 5 m Höhe)

Berberitze (Berberis vulgaris)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Hunds-Rose (Rosa canina)

Brombeere (Rubus fruticosus)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Hohe Sträucher (5-10 m Höhe)

Haselnuß (Corylus avellana)

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

Traubenkirsche (Prunus padus)

b) Zeitliche 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 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) |

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 Naturschutzbehörde sind die externen Ausgleichsflächen auszuwählen und Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen auf Basis der konkreten Bauunterlagen festzulegen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauunterlagen 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 andere anerkannte Maßnahmen (z.B. Nachpflanzung von Obstbäumen in Streuobstwiesen Traditionsobst Dr. Bosse) verwendet werden.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen und entsprechende Nachweise zur Umsetzung (z.B. Vertragsunterlagen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Private Grundstücksflächen - 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 begrünter Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 5 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 Denkmalsubstanz 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 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.

Ein Antrag auf denkmalenschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

2. Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Börsum-Heiningen“ STWSG0136, Schutzzone III-B

Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Börsum-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 „Börsum-Heiningen“ beschränkt zulässigen Handlungen, Beschränkungen, Verboten sowie Duldungs- und Handlungspflichten erteilt werden, wenn der Schutzzweck 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 Gründungsmöglichkeiten eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung auf Basis der Bauunterlagen durchzuführen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (inkl. der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeoIDG 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" (Graben westlich des Plangebietes entlang der K 1342) an. Die schadloose Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.1 Versickerung / Rückhaltung

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind auf Basis der Bauunterlagen 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 schadloosen Entsorgung des Niederschlagswassers die Einleitung in die Vorflut der "Ilse" gewählt wird oder gewählt werden muss, ist dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Falls erforderlich, sind Rückhaltungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen (z.B. Zisterne mit gedrosselem 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 Landkreises Harz zu beantragen.

3. Leitungsschutz

Im Bereich der dargestellten Leitungstrassen und zugehörigen Anlagen ist Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 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)

3.2 Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.

3.3 Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).

3.4 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.

3.5 Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 10 Werktage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren. Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzuzeigen.

Bearbeiten 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.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

3.6 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 Verbotstatbestände 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 Baubereichenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

4.2 Vorgehen beim Auffinden 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 Naturschutzbehörde 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 23.06.2025

Bürgermeister

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

Osterwieck, den 16.07.2025

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 bebaute 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 23.06.2025

Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
ERGÄNZUNGSSATZUNG
"HAUPTSTRAßE II", HOPPENSTEDT

