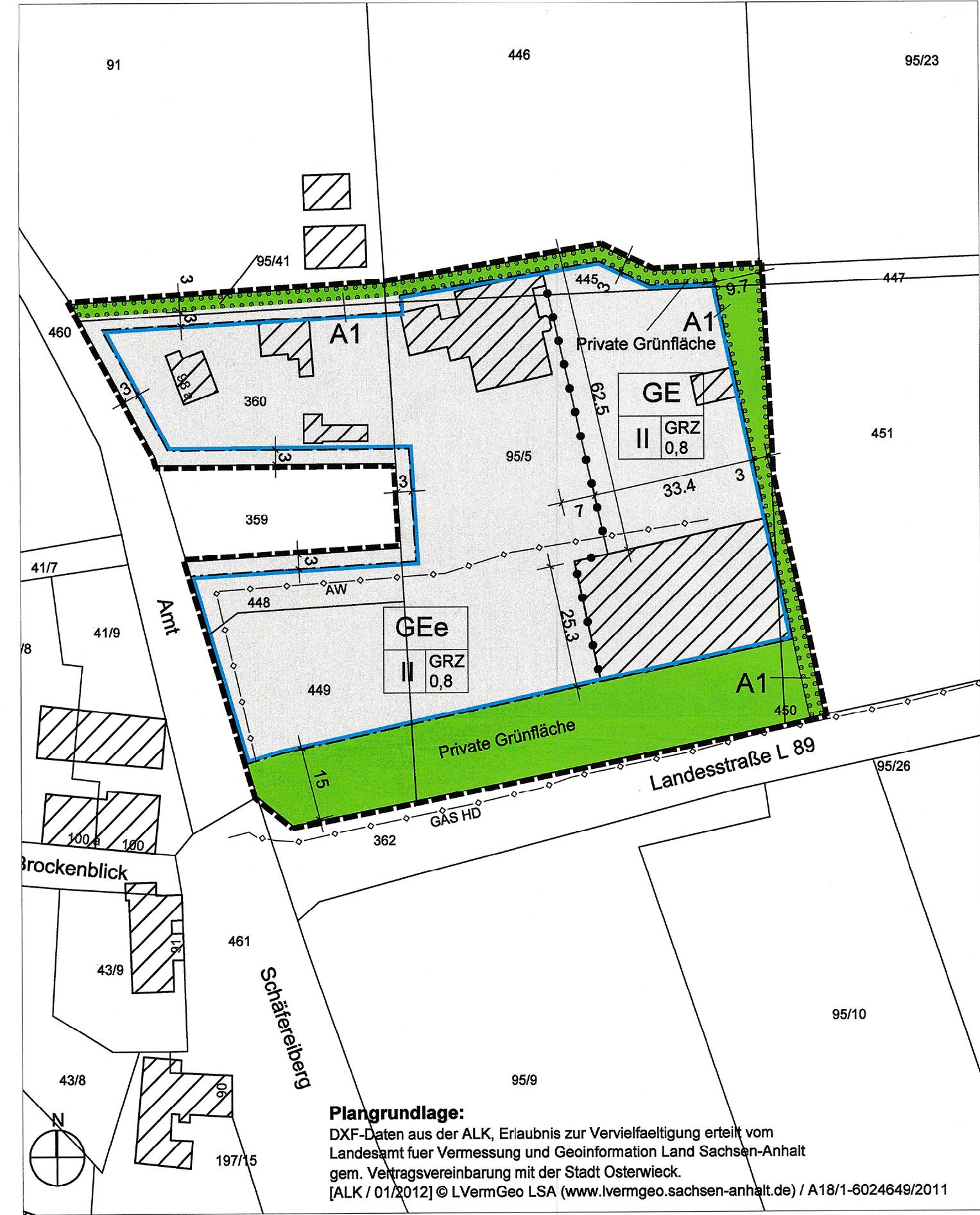


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

PLANUNG

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

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet

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

Füllung der Nutzungsschablone:	GE
Art der baulichen Nutzung	GE
Zahl der Vollgeschosse	II GRZ 0,8
Grundflächenzahl	

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

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

8. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB),

unterirdisch

AW Haupt-Abwasserleitung

GAS HD Gas-Hochdruckleitung
(siehe Nachrichtliche Übernahme Pkt. 3)

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. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

A1 Kennzeichnung Ausgleichsmaßnahme A1

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

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 nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom die Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Amt" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Lüttgenrode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt und bedarf daher nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 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 Nebenanlagen, Garagene und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind (Zufahrten, Garagen, Stellplätze usw.), sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Bauhöhe 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 167,5 m üHNH.

(3) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.

§ 4 Zulässigkeit von Zisternen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Zisternen sind ausnahmsweise zulässig innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe).

§ 5 Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke an der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) In der im Plan mit A1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) ist eine zwei- bis mehrreihige 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
Traubeneiche (Quercus petraea)	8 Stück	- Hochstamm,
Eberesche (Sorbus aucuparia)	4 Stück	min. 2x verpflanzt,
Winterlinde (Tilia cordata)	2 Stück	Stammumfang min. 12 - 14 cm
Feldahorn (Acer campestre)	6 Stück	

Artenliste Sträucher	Anzahl	Pflanzqualität
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	55 Stück	- verpflanzte Sträucher,
Hundersrose (Rosa canina)	55 Stück	mit min. 5 Trieben,
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	55 Stück	min. 100 - 150 cm hoch.
Holunder (Sambucus nigra)	55 Stück	
Schlehe (Prunus spinosa)	55 Stück	

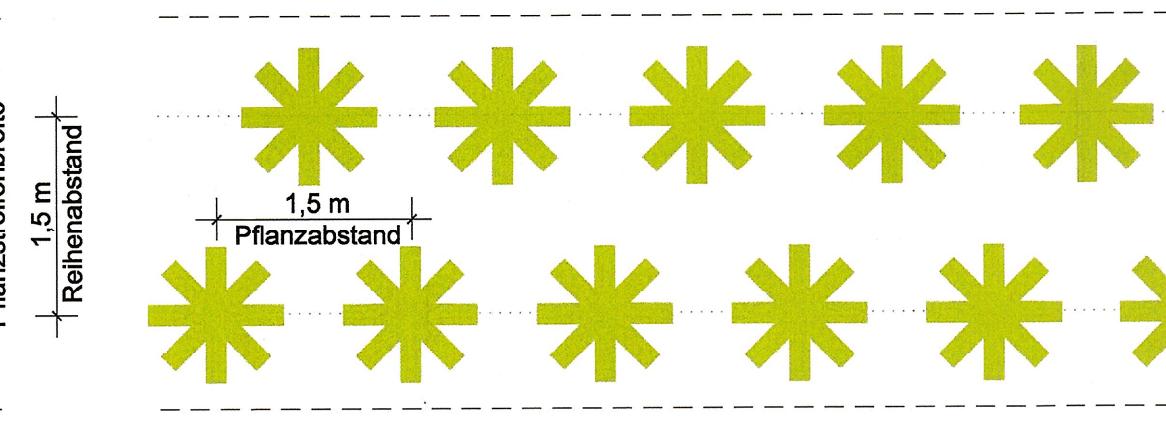
(3) Es ist in den 3 m breiten Bereichen des Pflanzstreifens 2-reihig zu pflanzen, an den breiteren Stellen entsprechend mehrreihig.

Die Gehölze sind im Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m zusetzen.

Die Baumarten sind im Abstand von 9 m zueinander zu pflanzen.

Alle 24 m ist je eine der Traubeneichen zu pflanzen. Diese sollen sich zu Solitärgehölzen entwickeln.

Die Pflanzreihen sind gemäß dem nachfolgendem Pflanzschema versetzt anzutragen.



§ 6 Ausgleichsmaßnahme A2 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) Die gemäß festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Flächenanteile der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen sind zu begrünen.

Es dürfen hierbei maximal 80% als Rasenfläche ausgebildet werden. Mindestens 20% sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Je angefangene 500 m² der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen, die neu bebaut oder sonstig versiegelt wird, ist ein Laubbaum auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Es sind für die Ausgleichsmaßnahme A2 die Vorgaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten der Artenlisten aus § 5 dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

§ 6 Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 5 und 6 dieses Bebauungsplanes sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Areal eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Die genaue Lage und Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals ist unbekannt. Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Der Bauherr hat sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

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

2. Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

In einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3. Gas-Hochdruckleitung

Die Eintragung der Leitungen und Anlagen der Harz Energie GmbH zeigt lediglich deren Vorhandensein, soweit dieses dem Leitungsträger bekannt ist. Für Angaben, insbesondere Maße, wird seitens der Harz Energie GmbH keine Gewähr übernommen. Die genaue Lage ist an Orts und Stelle durch geeignete Maßnahmen, z.B. Querschläge, vor Beginn der Arbeiten zu ermitteln.

Außen der eingezogenen Leitungen ist mit weiteren außer Betrieb befindlichen Leitungen zu rechnen, auch mit diesen ist wie oben beschrieben zu verfahren.

Beschädigungen, Gasgerüche oder sonstige Störungen sind sofort der Netzeleitung (Tel. 05522 / 503-9215) zu melden.

Die Leitungstrasse darf nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei Tiefbaurbeiten ist im Schutzbereich der Leitung, beiderseits der Leitungssache 2,0 m, besondere Vorsicht geboten, ggf. Handschachtung. Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind frühzeitig im Vorfeld mit der Harz Energie Netz GmbH abzustimmen (Tel. 05321 / 789-7305).

HINWEISE

1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Lagerflächen für Materialien und/oder Maschinen sind auf den vorhandenen befestigten Flächen bzw. die dafür vorgesehenen Flächen einzurichten, bestehende Grünflächen bzw. die geplanten Kompensationsflächen sind zu schützen, die Materialablage hat hier zu unterbleiben. Das Befahren bzw. die Nutzung unbefestigter Flächen als Lagerfläche soll zur Vermeidung weiterer Bodenverdichtungen grundsätzlich vermieden werden.

2. Pflanzmaßnahmen

Zur Pflanzung sollte ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Alle Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnauschweis zu erbringen. Bei den Gehölzen sind nur einheimische Gehölze aus dem Wuchsgebiet des Mittel- und Ostdeutschen Tiefland- und Hügellandes zu verwenden.

Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden. Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden. Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 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.

Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege. Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916, als Entwicklungs pflege gilt DIN 18919.

1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
 2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
 3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungs pflege)
 4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungs pflege)
 5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungs pflege)
- Wenn die Bepflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt wird, sollte eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchgeführt werden, ansonsten kann auf Maßnahmen gegen Wildverbiss verzichtet werden.

2. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist seitens der Stadt Osterwieck wird die Löschwasserversorgung mindestens im Grundsatz sichergestellt. Die Eignung des Bauvorhabens für die zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungs freistellungsverfahren mit den konkreten Bauvorlagen nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Amt" in Lüttgenrode beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 20.04.2016 bis 17.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.