TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. GE - GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE_e und GE) sind nur die gemäß § 8 Abs . 2 Nr . 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig .

Die unter Abs . 3 Nr . 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind in Verbindung mit § 1 Abs . 6 Ziffer 2 BauNVO nur im mit GE_e bezeichneten Gewerbegebiet allgemein zulässig .

Die im Abs . 3 Nr . 3 BauNVO genannte Nutzungsart ist in Verbindung mit § 1 Abs . 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

2. GARAGEN , STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Garagen - , Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig .

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs . 2 BauNVO zugelassen .

3. GEH - , FAHR - UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs . 1 Nr . 21 und Abs . 6 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Geh - , Fahr - und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der einzelnen Grundstücke zu belasten .

4. BAUWEISE (§ 9 Abs . 1 Nr . 2 BauGB , § 22 BauNVO)

Abweichend zur offenen Bauweise sind in den mit **GE** $_e$ und **GE** bezeichneten Gewerbegebieten (gemäß § 8 BauNVO) Gebäude und Gebäudegruppen über 50 , 00 m Einzellänge zulässig .

5. GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 Abs . 2 BauGB)

Auf den Baugrundstücken innerhalb des Gewerbegebietes **GE** $_e$ dürfen Gebäude eine Höhe von 12 , 00 m und im Gewerbegebiet **GE** von 8 , 00 m nicht überschreiten . Bezugspunkt ist jeweils die tiefste Gebäudeecke , bezogen auf die angrenzende vorhandene Geländeoberfläche . Einbezogen in diese Höhe sind Attika , Werbeanlagen oder andere Dachaufbauten . Bei geneigten Dachflächen ist der First als Bezugspunkt anzunehmen .

6. FLÄCHEN ZUR GRÜNORDNERISCHEN GESTALTUNG (§ 9 Abs . 1 Nr . 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze dürfen nicht als Arbeits - oder Lagerfläche genutzt werden .

Die unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten . Dabei sind je 100 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer standort - gerechter Laubbaum (Stammumfang 14 / 16) oder fünf strauchartige Gehölze nach Artenauswahl zu pflanzen , auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abgangs durch neue zu ersetzen :

Artenauswahl Bäume :

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Betula pendula	-	Weißbirke
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
• diverse Obstbaumsorten		

Qualität : H , 3 x v , 14 / 16
Quantität : 1 H / 100 m²

Artenauswahl Sträucher :

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Forsythia intermedia	-	Forsythie
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera maackii	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Qualität : Str . , 2 x v , 100 / 125
Quantität : bei aufgelockerter Bepflanzung 5 Str . / 20 m²
bei dichter Bepflanzung 10 Str . / 20 m²

Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art und für je 100 m² Bepflanzungsfläche mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen .

Die Einstellplätze einschließlich der Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu befestigen , so z . B .
- Rasengittersteine mit Begrünung
- Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil
- Schotterrasen .

Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein als Straßenbaum geeigneter Laubbaum zu pflanzen , die Baumstandorte sind örtlich festzulegen .

Soweit Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden , sind Grünflächen an den Grenzen zwischen den Grundstücken anzulegen und mit heimischen , ortstypischen Gehölzen (siehe Artenauswahl Bäume / Sträucher) gärtnerisch zu gestalten .

Als Einfriedung der Grundstücke zum Ziegeleiweg , zur Straße " Vor dem Neukirchentor " und zum Weg zur Schadstoffdeponie , sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur Zäune (z . B . dunkler , unauffälliger Maschendraht) und wo möglich und sinnvoll mit Hinterpflanzung durch Hecken und Sträucher (siehe Artenauswahl) zulässig .

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem . § 9 Abs . 1 Nr . 25 a BauGB ist entlang des Weges zur Schadstoffdeponie eine aufgelockerte und an der Grenze zum Flurstück 140 eine dichte , flächenhafte Anpflanzung aus standortge - rechten , einheimischen Laubgehölzen (siehe Artenauswahl Bäume / Sträucher) vorzunehmen .

Dabei darf die Grünfläche entlang des Weges zur Schadstoffdeponie für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück auf einer Breite von maximal 8 , 00 m überdeckt werden .

Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode nach Gebrauchsabnahme der Baumaßnahme vorzunehmen .

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Begrünungsplan einzureichen .

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist derart vorzunehmen , daß die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden .

Für das Mischgebiet (nördlich des Ziegeleiweges) gelten tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) , für das allgemeine Wohngebiet (östlich der Straße " Vor dem Neukirchentor ") tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) .

Der Schutzanspruch von Kleingärten entspricht dem allgemeiner Wohngebiete , wobei nachts kein erhöhter Schutzanspruch besteht .

In der Übergangszone zu den schutzbedürftigen Nutzungen ist das Gewerbegebiet auf nicht wesentlich störende Betriebsarten einzuschränken . Darüber hinaus bleiben Betriebe mit einem Gefährdungspotential und solche , die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe emittieren können unzulässig .

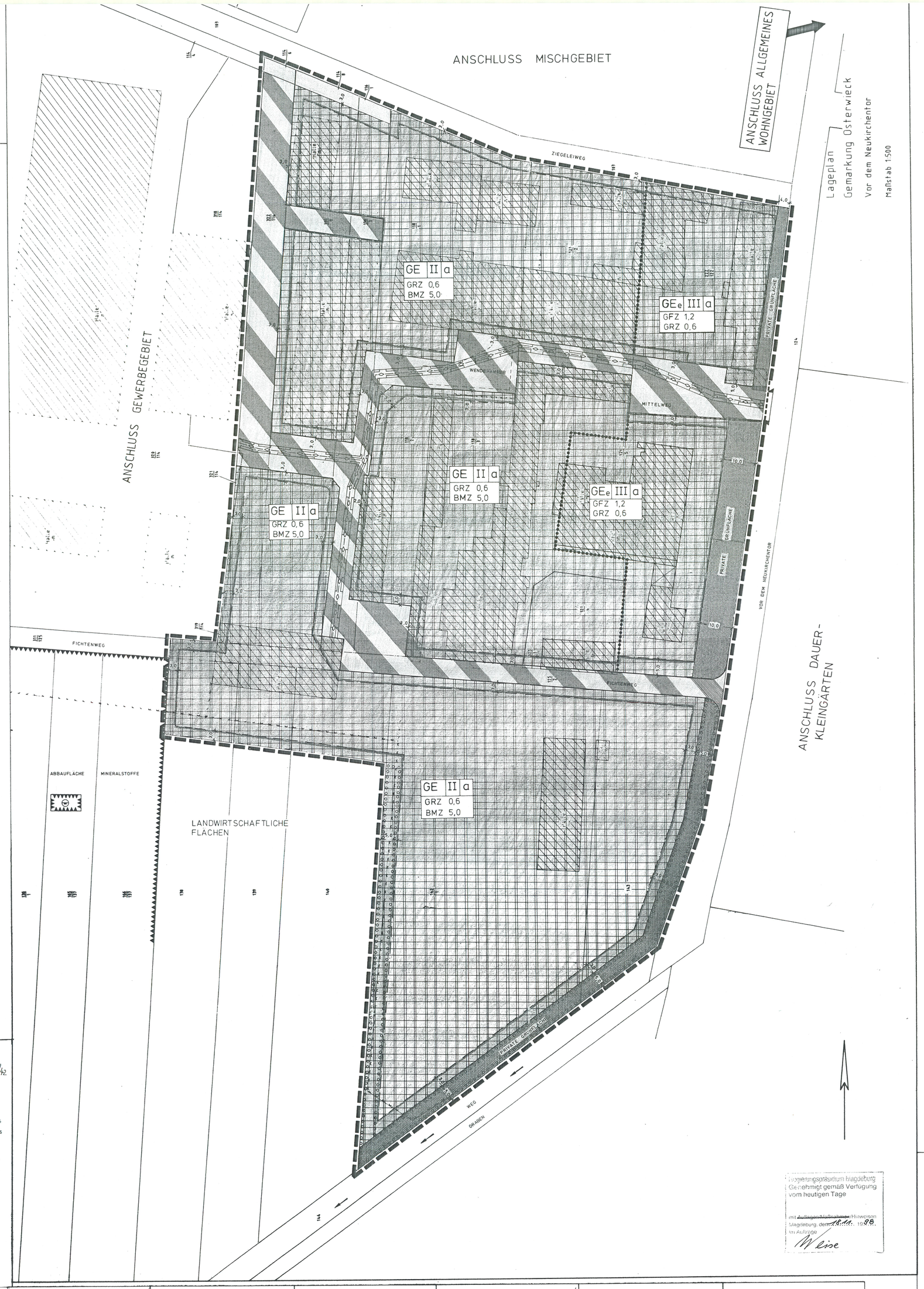
HINWEIS (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind in den westlich an den Bebauungsplan angrenzenden Bauflächen Teilbereiche gekennzeichnet , deren Böden erheblich mit umweltgefährdeden Stoffen belastet sind . Es können also auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Belastungen auftreten
Das bedeutet , daß der Bodenaushub für durchzuführende Baumaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ohne eine Untersuchung auf eventuelle Kontamination frei verwertet werden darf .
Deshalb werden nachstehende Festlegungen getroffen , auf die die Bauherren hinzuweisen sind :

- vor Baubeginn ist im Bereich des Bodenaushubs eine Untersuchung auf Kontamination durchzuführen .
- Bei positivem Befund ist die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Halberstadt zu informieren , um eine gesetzeskonforme Verbringung des Bodens zu gewährleisten .

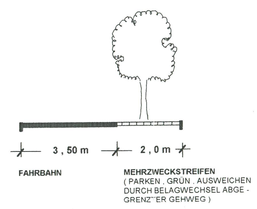
DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE :

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals .
Deshalb sind den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen archäologische Untersuchungen voranzustellen . Art , Dauer und Umfang dieser Untersuchungen sind mit dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege S / A Halle abzustimmen .

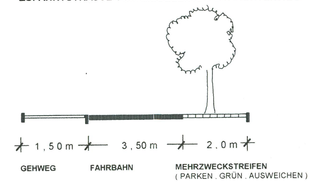


STRASSENQUERSCHNITTE :

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE FICHTENWEG / MITTELWEG



ZUFAHRTSTRASSE VOM ZIEGELEIWEG BIS FICHTENWEG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichen - und Baunutzungsverordnung von 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs . 1 Nr . 1 BauGB , §§ 1 - 11 BauNVO)

GE_e	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs . 1 Nr . 1 BauGB , § 16 BauNVO)

z.B.	GFZ 1 , 2	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B.	GRZ 0 , 8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.	BMZ 3 , 0	Baumassenzahl

3. BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN
(§ 9 Abs . 1 Nr . 2 BauGB , §§ 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise , abweichend zur offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 , 00 m zulässig
	Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung :	Private Erschließungsstraße
	Einfahrtbereich - Grundstückszufahrt ~~zwischen dem Grundstück Vor dem Neukirchentor 9 und ehemaliger Molkerei nur im Bedarfsfall durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar~~

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs . 1 Nr . 13 und Abs . 6 BauGB)

–◇–◇–◇–	unterirdische Hauptabwasserleitung

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

	Grünflächen - Zweckbestimmung : privat

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN , ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs . 1 Nr . 17 und Abs . 6 BauGB)

	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

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 und Abs . 6 BauGB)

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

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs . 6, § 172 Abs . 1 BauGB)

Es gelten die textlichen Hinweise der textlichen Festsetzungen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, und Fahrechten zu belastende Flächen zugunsten der einzelnen Grundstücke(§ 9 Abs . 1 Nr . 21 und Abs . 6 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten (§ 9 Abs . 1 Nr . 21 und Abs . 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Genehmigungsexemplar
Original in Zeichnungsrolle

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 Abs . 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) i . V . m . DER GEMEINDEORDNUNG DES LANDES SACHSENANHALT HAT DER RAT DER STADT OSTERWIECK DIESEN BEBAU UNGSPLAN BESTEHEND AUS DER PLAN - ZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FEST - SETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

OSTERWIECK , 29.01.1998

STADT OSTERWIECK

BÜRGERMEISTER

AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

DER RAT DER STADT OSTERWIECK HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.96 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEM . § 2 Abs . 1 BauGB am ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT .

Osterwieck , 26.09.1996

BÜRGERMEISTER

PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE 16. Okt. 1998 / 62

LIEGENSCHAFTSKARTE DES
KATASTERAMTES HALBERSTADT
GEMEINDE OSTERWIECK
GEMARKUNG OSTERWIECK
FLUR 13
MASSTAB 1 : 500

STAND DER PLANUNTERLAGE : MONAT JAHR) 07 / 95

VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT HALBERSTADT AM
AKTENZEICHEN

DIE VERWENDETE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN AN LAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLATZE VOLL STÄNDIG NACH
SIE IST HINSICHTLICH DER PLANUNGSRELEVANTEN BESTANDTEILE GEOMETRISCH EINWANDFREI

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH

HALBERSTADT 24.03.98
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Jörg Kermann
Sandnabeck - Ampfurth
Kermann, ÖbVI

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON :

BAD HARZBURG , 28.7.96

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT OSTERWIECK HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.02.97 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM . § 3 Abs . 2 BauGB BESCHLOSSEN .

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLE - GUNG WURDE AM 26.03.97 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT .

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HAT VOM 03.04.97 BIS 02.05.97 GEM . § 3 Abs . 2 BauGB ÖFFENT - LICH AUSGELEGEN .

Osterwieck , 06.05.1997

AUSLEGUNGSBESCHLUSS MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER STADT OSTERWIECK HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGS - PLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGE - STIMMT UND DIE ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEM . § 3 Abs . 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BauGB BESCHLOSSEN .

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLE - GUNG WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT .

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HAT VOM BIS GEM . § 3 Abs . 2 BauGB ÖFFENT - LICH AUSGELEGEN .

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER STADT OSTERWIECK HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGS - PLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGE - STIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEI - LIGUNG GEM . § 3 Abs . 3 SATZ 2 BauGB BESCHLOSSEN .

DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 13 Abs . 1 SATZ 2 BauGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNG - NAHME BIS ZUM GEGEBEN .

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT OSTERWIECK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BE - DENKEN UND ANREGUNGEN GEM . § 3 Abs . 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 29.01.98 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN .
Bestätigung am 16.10.1998
Osterwieck , 29.01.1998

ANZEIGEVERFAHREN

DER BEBAUUNGSPLAN IST DEM REGIERUNGS PRÄSIDIUM MAGDEBURG ~~GEM . § 11 Abs . 1 UND 3 BauGB~~ AM 13.10.98 ANGEZEIGT WORDEN .

DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM HAT BIS ZUM 17.11.98 DIE VERLETZUNG VON RECHTS - VORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT ~~(§ 11 Abs . 3 SATZ 2 BauGB)~~

Osterwieck , 30.11.98

BÜRGERMEISTER

DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM HAT MIT (Az .) ERKLÄRT , DASS ES UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND MACHT (§ 11 Abs . 3 SATZ 2 BauGB) .

MAGDEBURG ,

REGIERUNGSPRÄSIDIUM MAGDEBURG

I . A .

BEITRITTSBESCHLUSS ZU AUFLAGEN / MASSGABEN

DER RAT DER STADT OSTERWIECK IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM (Az .) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN / AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM BEIGETRETEN .

DER BEBAUNGSPLAN HAT WEGEN DER AUF - LAGEN / MASSGABEN / AUSNAHMEN VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN .

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUS - LEGUNG WURDE AM ORTS - ÜBLICH BEKANNTGEMACHT .

INKRAFTTRETEN

~~DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAH - RENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEM . § 12 BauGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS HALBERSTADT BE - KANNT GEMACHT WORDEN~~ DER B-PLAN IST AM 30.11.98 ORTSÜBLICH BEKANNT GEM. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM : IN KRAFT GETRETEN .

Osterwieck , 30.11.1998

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFT - TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS - ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOM - MEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GEL - TEND GEMACHT WORDEN .

OSTERWIECK , 08.07.2002

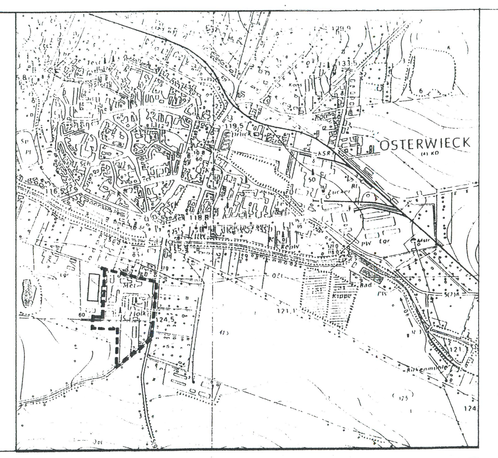
BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH IN - KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND
MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

OSTERWIECK ,

LAGE DES GELTUNGS-BEREICHS IM STADT-GEBIET



BEBAUUNGSPLAN

" VOR DEM NEUKIRCHENTOR "