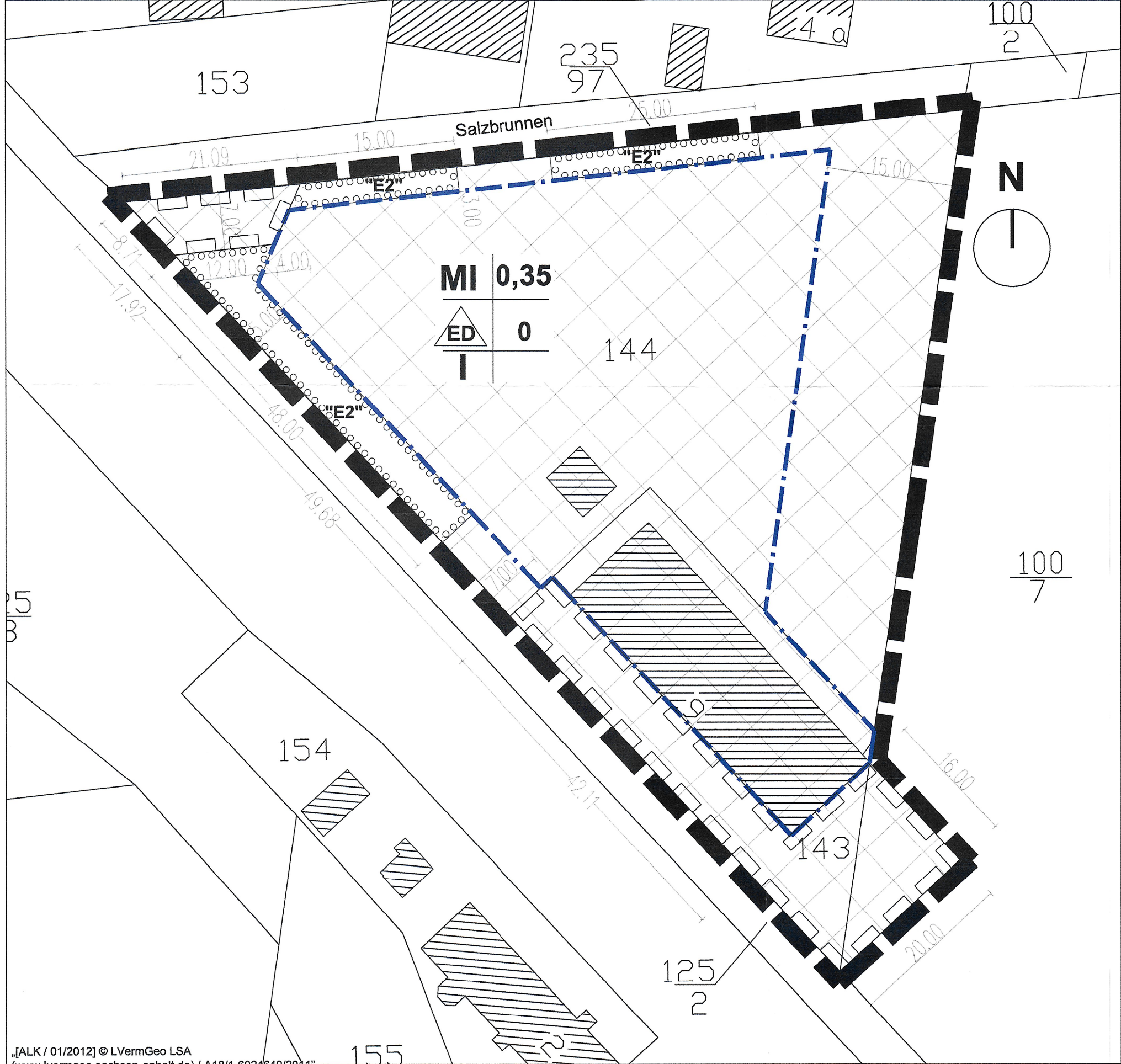


PLANZEICHNUNG (Teil A ) M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch durch Art. 2 Q v 22.7.2011 / 1509

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
2.5. Grundflächenzahl  
2.7. Zahl der Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
2.5. Grundflächenzahl  
2.7. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)  
3.1. Offene Bauweise  
3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
3.5 Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)  
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
Titel Maßnahme  
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
hier: Fahrgerecht zugunsten der Feuerwehr

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

Angaben zum Bestand

Gebäude  
Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummer

Füllschema der Nutzungsschablone

| bauliche Nutzung      | GRZ      |
|-----------------------|----------|
| Bauweise              | Bauweise |
| Zahl d. Vollgeschosse |          |

PLANGRUNDLAGE

DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.

„[ALK / 01/2012] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" umfasst eine Fläche von ca. 5.580 m² mit den Flurstücken 144, 143 und ein Teilstück des Flurstückes 100/7 in der Flur 9 der Gemarkung Osterwieck.

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11/2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

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

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

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

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

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

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

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

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

BEBAUUNGSPLAN "Am Bahnhof"

gem. §13a Baugesetzbuches und § 6 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des §13a Baugesetzbuches (BauGB) und § 6 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt hat der Rat der Stadt Osterwieck den Bebauungsplan "Am Bahnhof" im Ortsteil Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in seiner Sitzung am 28.11.2013 als Satzung beschlossen.  
Gem. §13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" im beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 2 und 3 BauGB. Gem. §13a Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan "Am Bahnhof" aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Nichtzulässigkeit von Tankstellen und Vergügungsstätten

Tankstellen und Vergügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. BauNVO

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen E1

In der Gemarkung Osterwieck, Flur 7, Flurstück 108/19 wird durch die Bepflanzung der in den letzten Jahren entstandenen Lücken eine Streuobstwiese ertüchtigt. Es sind 6 Obstbäume (Süßkirschen) zu pflanzen.

Für die Bepflanzung sind Obstsorten aus folgender Liste (Auszug aus der Obstsortenempfehlung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz) mit unterschiedlichen Reifewochen (Kirschwochen) zu verwenden:

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Süßkirschen:                  |                  |
| Badeborner Süßkirsche         | 5. Kirschoche    |
| Burial                        | 2. Kirschoche    |
| Büttner's Rote Knorpelkirsche | 5. Kirschoche    |
| Querfurter Königs-kirsche     | 4. Kirschoche    |
| Großer Germersdorfer          | 4.-5. Kirschoche |
| Hedelfinger Riesenkirsche     | 4.-5. Kirschoche |
| Kassins Frühe                 | 1. Kirschoche    |
| Große Schwarze Knorpelkirsche | 5. Kirschoche    |

Die im Maßnahmenplan E1 dargestellten Fehlstellen kennzeichnen bereits vorhandene Freistellen, aber auch solche an denen bereits abgestorbene Obstbäume stehen. Abgestorbene Bäume müssen für die Planung entfernt werden. Deren Stamm- und stärkeres Astholz (ab Armstärke) ist auf der Fläche zu Totholzhaufen für totholzbewohnende Insekten zu stapeln.

Ersatzmaßnahme E2 - Anlage einer Strauchhecke aus heimischen Gehölzen

An den Grundstücksgrenzen ist eine fast durchgehende Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecke wird auf der Planfläche angelegt und umfasst Teillabschnitte der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Die Fläche der Hecke wird ca. 255 m² betragen. Wichtige Bestandteile der Hecke sind fruchttragende Gehölze und Straucharten, die genügend dichte Bestände ausbilden.

Es sind zudem Arten auszuwählen, welche besonders früh im Jahr bzw. später blühen.

Für die Anpflanzung sind unterschiedliche Straucharten aus der folgenden Liste zu verwenden:

Straucharten:

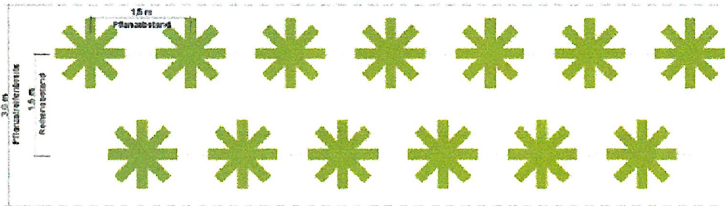
Felsenbirne (Amelanchier ovalis),  
Berberitze (Berberis vulgaris),  
Hartriegel (Cornus sanguinea),  
Haselnuß (Corylus avellana),  
Faulbaum (Frangula alnus),  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
Hundsrose (Rosa canina),  
Brombeere (Rubus fruticosus),  
Himbeere (Rubus idaeus)

Es sind abschnittsbezogen jeweils 1 - 2-reihige Pflanzungen vorzunehmen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu setzen. Die Pflanzreihen sind versetzt anzuordnen (siehe Pflanzschema). Bei der einreihigen Pflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze werden die Pflanzabstände bis auf je 2 Pflanzen pro laufenden Meter verdichtet. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen einer Gehölzart zu setzen.

Die vorhandenen Bäume sind zur Erhöhung des ökologischen Wertes dieser Maßnahme in die Strauch-Hecke einzubeziehen. Bereits auf den Flächen stockende Gehölze müssen erhalten und in die Pflanzung integriert werden.

Die festgelegte Bepflanzungsfläche ist von jeglicher Bebauung (z.B. Gartenlauben, Holzschuppen) freizuhalten.

PFLANZSCHEMA E 2



PLANENTWURF

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

Osterwieck, den .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durchführung der Pflanzmaßnahmen (E1 und E2):

Zur Pflanzung ist ausschließlich aus gobltsheimischem Saatgut gezogones, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Bei den Gehölzarten sind nur einheimische Gehölze aus dem Wachstgebiet des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes zu verwenden.  
Grundsätzlich darf nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden. Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden. Die Löcher müssen 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 Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:

Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Größe 60-100 cm  
Obstbäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Ausführung und Pflege

Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.

- Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
- Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
- Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
- Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
- Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)

Die Obstbaum-Hochstammpflanzungen sind mit einem ausreichenden Verblisschutz gegen Wildverbiss- und Fegeschäden, einem ausreichenden Stammschutz gegen Frostschäden sowie mittels Pfahlanbindung (3-Bock) für die Zeit der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern. Die Pflanzabstände müssen sich am vorhandenen Bestand orientieren, dürfen aber 10 m in der Reihe und zwischen den Reihen nicht unterschreiten. Dreilock und Verblisschutz sind am Ende der Entwicklungspflegezeit abzubauen und fachgerecht zu entsorgen.

Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.

Pflanzgeschnitte an der Hecke (E2) erfolgen nur im Abstand von mehreren Jahren, wenn diese auszuwuchern droht. Die Schnittmaßnahmen sind abschnittsweise durchzuführen, so dass die ökologische Funktion der Hecke in den nicht geschnittenen Teilen erhalten bleibt.

MASSNAHMENPLAN E1



MASSNAHMENPLAN E2



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osterwieck hat in der öffentlichen Sitzung am 16.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Bahnhof" in Osterwieck aufzustellen.

Osterwieck, den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

9. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osterwieck hat die Anregungen und Bedenken aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 28.11.2013 gerecht gegen- und untereinander abgewogen und in die Planung eingestellt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Rat der Stadt Osterwieck hat mit Beschluss vom 28.11.2013 den Bebauungsplan "Am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 11/2013 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013

....., den 16.11.2013