

# 1. Änderung Bebauungsplan Baugebiet "Ehemalige Zuckerfabrik" Osterwieck

## Stadt Osterwieck - ohne UVP

### SATZUNG

### VERFAHRENSVERMERKE :

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), beschließt der Stadtrat auf einer Sitzung am **1.10.2003** die 1. Änderung des Bebauungsplan Baugebiet "Ehemalige Zuckerfabrik" Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne UVP.

Teil A - Planzeichnung  
Maßstab 1 : 500  
Zeichnungsfestsetzungen nach PlanzV 90

Teil B - Text  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Osterwieck, den **23. Sep. 2003**  
Bürgermeister  
Landkreis Harz

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - GE<sub>II</sub>  
Als Höhe für die höchsten Anlagen wird die max. Firsthöhe der Gebäuden des mit den angrenzenden Gelände unterteilt und nur zu § 8 Abs. 1 BauNVO Gewerbegebiete, wenn sie wohnlich sind, wobei sie wohnlich nicht wesentlich stören. Im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO ist § 1 Abs. 1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höhe für die höchsten Anlagen wird die max. Firsthöhe der Gebäuden des mit den angrenzenden Gelände unterteilt und nur zu § 8 Abs. 1 BauNVO Gewerbegebiete, wenn sie wohnlich sind, wobei sie wohnlich nicht wesentlich stören. Im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO ist § 1 Abs. 1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Private Grundstücksfächer

2.1. Bebauungspläne nach § 17 Abs. 2 und 20 BauGB  
- je angelegter 100er bebauter oder verseigerte Fläche sind Bäume zu pflanzen und fünf einzelne Sträucher zu pflanzen.

Außere ländliche Einbindung durch eine 3,00 m breite Landschaftsgehölzplantung als 2-reihige Hecke. Im Abstand von 1 m sind einzelne Sträucher zu pflanzen.

Parkflächen nach § 9 (1) 4 und 11 BauGB

- Parkstellflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen.

2.2. Pflanzbestimmungen nach § 9 (1) 25 BauGB

- Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden, die beständig gegen Schäden und im Falle ihres Abgangs gleichzeitig zu ersetzen.

- Für alle Baumgruppierungen ist Baumbaukunst zu verwenden: bei großgründigen Laubbaukunst mit 18 bis 20 cm Stammdurchmesser und mittleren Laubbaukunst mit 16 bis 18 cm Stammdurchmesser.

- Bei den Flächenbegrenzungen 2 x x. B. 60 - 150 cm Höhe

2.3. Vorschlag zur Gehölzverwendung

a) einheimische Baumarten z.Bsp.  
- Feldahorn  
- Bergahorn  
- Sommerlinde  
- Blauregen  
- Esche  
- Rotbuche

b) einheimische Obstbäume z.Bsp.

- Zweitschicht  
- Apfel  
- Birne  
- Kirsche

c) einheimische Straucharten z.Bsp.

- Haselstrauch  
- Holunder  
- schwarzer Holunder  
- Zierstrauch  
- Hundstrauch

3. Immissionschutz nach § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden in den Rondozonen der GE<sub>II</sub>-Gebiete in Richtung Bahnhofstraße, Straße am Bahnhof sowie in der Straße Am Bahnhof, Türen und Tore nicht zu öffnen. Durchgehende Gebäudeteile mit Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 Nr.1 und 2 der BauNVO.

Ausnahmen hieran sind gemäß §11 Abs.1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall durch bautechnische Maßnahmen zur Schallschirmung der Lärmpegel wieder eine Schallsabschirmung in Richtung der Wohnbebauung erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.2003** bis **08.07.2003** durch Aushang offiziell bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **26.05.**