

Textliche Festsetzungen

Industriegebiet GI1

1. Bauliche Anlagen sind bis zu einer Firsthöhe von 12 m über den höchsten mit dem Gelände angeschlossenen Punkt zulässig. Ausgenommen davon sind technische Anlagen für funktionstechnische Zwecke, Filtereinrichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen.
2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB.
3. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gilt folgendes:
 - a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hain, Platane, Pflaum, zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzung sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neu zu ersetzen.
 - d) Von dieser Pflanzbindung ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken, in einer maximalen Breite von 4,5 m.
4. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:
Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist je 150 qm Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB mindestens 1 baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Feldahorn, Schlehe, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 2 qm betragen.
Als Ausgleichsmaßnahmen sind auf privaten Grundstücken je angelernter 100 qm neu verlegte Grundstücksfläche 1 größerer Laubbau unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen genannter Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
5. Das entleitende Regenwasser ist fachgerecht auf dem Grundstück zu versickern.
6. Gewässerschutz
Das Industriegebiet grenzt südlich und südlich an das Gewässer 2. Ordnung Wehgraben (034-01-00). Die gesetzlichen Verbotsbestände gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 50 Abs. 2 WG LSA sind zu beachten. Ausnahmen können auf Antrag gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 50 Abs. 3 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.
Die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Einleitungen) auch Aufschüttungen oder Abgrabungen an oberirdischen Gewässern sind gemäß § 49 Abs. 1 WG LSA in Verbindung mit § 36 WHG verboten und bedarf einer Genehmigung nach § 49 Abs. 2 WG LSA.

Industriegebiet GI2

1. Bauliche Anlagen sind bis zu einer Firsthöhe von 12 m über den höchsten mit dem Gelände angeschlossenen Punkt zulässig. Ausgenommen davon sind technische Anlagen für funktionstechnische Zwecke, Filtereinrichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen.
2. Flächen mit Bindungs- und Entwicklungsgebot für Bepflanzung
§ 9 Ziff. 25b BauGB: Auf den mit einem Bindungsgebot für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen „A“ und „B“ ist der dort vorhandene Grün- und Baumbestand seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen bzw. zu erhalten.
3. Pflanzung einer Stauch-Baumreihe
Innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Fläche sind je 4 m² 1 Strauch der Artenliste I und je 10 lfm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind mindestens 5 verschiedene Stäucher der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.
4. Entwicklung eines blütenreichen Saums
Der Saum auf der Fläche „D“ hat mit einer standortangepassten Staudensaum (z.B. „Ufersaum“ von Rieger-Holm) zu erzeugen. Die Mähd ist maximal einmal jährlich auszuführen. Das Mähgut ist zu beseitigen.
5. Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - 5.1 Stummholweg (Anlage 1)
Pflanzung einer Obstbaumreihe am Stummholweg (Flurstück 245, Flur 15, Gemarkung Osterwick) zwischen Homburg und Stöteringen. Es sind Obstgehölze regionaltypischer Sorten als Hochstamm STU 8/10 der Artenliste II zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte 10m betragen.
Es sind alle Arten der Artenliste I zu einer gleichen Reihe zu verwenden.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die erforderliche Pflege der Obstgehölze ist einzulösen: Pflanzschnitt im 1. Jahr, jährlicher Erziehungschnitt über die Jahre, dreimaliger Erhaltungsschnitt im Abstand von jeweils 5 Jahren. Ein gegen Verfall effektiv wirksamer Baumschutz ist an den zu pflanzenden Obstbäumen anzubringen.
 - 5.2 Kälberbachweg (Anlage 2)
Ergänzende Pflanzung einer Obstbaumreihe auf ca. 500 m Länge entlang des Kälberbachweges (Flurstück 235, Flur 15, Gemarkung Osterwick) sowie ca. 200 m Länge westlich des Kälberbachweges (Flurstück 250/40, Flur 15, Gemarkung Osterwick) auf dem Grundstück entlang des Weges (wegseitig). Es sind Obstgehölze regionaltypischer Sorten als Hochstamm STU 8/10 der Artenliste I zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte 10 m betragen.
Es sind alle Arten der Artenliste I zu einer gleichen Reihe zu verwenden.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die erforderliche Pflege der Obstgehölze ist einzulösen: Pflanzschnitt im 1. Jahr, jährlicher Erziehungschnitt über die Jahre, dreimaliger Erhaltungsschnitt im Abstand von jeweils 5 Jahren. Ein gegen Verfall effektiv wirksamer Baumschutz ist an den zu pflanzenden Obstbäumen anzubringen.
6. Gewässerschutz
Das Industriegebiet grenzt nördlich und westlich an das Gewässer 2. Ordnung Wehgraben (034-01-00). Die gesetzlichen Verbotsbestände gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 50 Abs. 2 WG LSA sind zu beachten. Ausnahmen können auf Antrag gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 50 Abs. 3 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.
Die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Einleitungen) auch Aufschüttungen oder Abgrabungen an oberirdischen Gewässern sind gemäß § 49 Abs. 1 WG LSA in Verbindung mit § 36 WHG verboten und bedarf einer Genehmigung nach § 49 Abs. 2 WG LSA.
 1. Für die Errichtung der Lagerhalle ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen.
 2. Der Baubereich in der Grünfläche südwestlich der Lagerhalle mit einem Volumen von 30 m³ zu errichten.
 3. Die Höhe vom Festigkeitsboden der Lagerhalle wird auf 109,53 m NNH festgesetzt.
 4. In Falle der Änderung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes, Änderung des Hochwasserschutzes oder der Rückhaltung im Geltungsbereich steht die Genehmigungserteilung der Stadt Osterwick in der Pflicht, eigenverantwortlich zu prüfen, ob rechtskräftige Beseitigungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Verbot des § 78 WHG noch vollzogen werden können. Sollte dies nicht möglich sein, muss eine Änderung des Beseitigungsplanes erfolgen.

HINWEISE:

1. Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
2. Bodenschutz
Für den gesamten Geltungsbereich des Beseitigungsgebietes ist im Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) Halle/S. (Mitteldeutsches Altlasteninformationssystem MDALIS - sog. „Altlastenkataster“) neben der „Fallkreisgröße“ (Kennziffer 1535/02650130) gesicherte Altlastenfläche eine weitere Verursacher- bzw. altlastenrechtliche Fläche i. S. d. § 2 Abs. 4 und § 8 Abs. 2 des BodSchG dokumentiert. Es handelt sich hierbei um das Betriebsgelände der Osterwicker Lacke GmbH mit der Kennziffer 1535/02650133. Sollte der Standort auf der Grundlage entsprechender Untersuchungen und unter Zugrundelegung der bisherigen Nutzung aus dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast entlassen werden können, so ist die Fläche zu archivieren. Nähere Angaben hierzu sind zu erhalten und bei der für die Errichtung und ständige Aktualisierung des o.g. Katasters zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Halberstadt.
Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10 i.d.F. vom 1.1.2013) ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt dabei der Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind die anfallenden Abfälle nicht zu vernichten, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.
Die im Rahmen der Tiefbau-Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von min. 40% des Lufttrocken auf die Wiederverwertung und Verwertung von min. 40% in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen und sicheren Verwertung zuzuführen. Anfallende Bauschutt- und Straßenaushubabfälle sind ebenfalls nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von min. 40% des Lufttrocken auf die Wiederverwertung und Verwertung von min. 40% in Sachsen-Anhalt zu verwerten. Ab dem 01.08.2023 ist für die Verwertung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) anzuwenden.
Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaushub oder Bodenaushub mit schädlicher Verunreinigung, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzugeben. Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2268) i.d.F. zu erfüllen. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallzeuger zum Zwecke der Nachweise entsprechend der gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren. Die im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Sollten während der Baumaßnahme kontaminierte Bodenelemente festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Pl.-Eisen-Str. 42, 38020 Halberstadt; Tel.: 0394/609 70-5760 oder -5760) unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitestgehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht bzw. ausgeht werden kann. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (historische Recherche, Bodenerhebungen usw.) mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzu- stimmen.
3. Bodendenkmal
Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde und Befunde zerstört werden.
Den eigentlichen Tiefbauarbeiten haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß § 14 (b) DSchG LSA vom Verursacher zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchung sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Archäologie abzustimmen.
Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung können ebenfalls bei Baumaßnahmen u.U. archäologische Denkmale gefunden werden. Hier ist entsprechend der Stellungnahme zu verfahren.
4. Immissionsschutz
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen / Grünfläche wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Staub-, Lärm- oder Geruchsbelastung beim Düngen, der Aussaat oder Ernte zu verzeichnen sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein werden und gerade in dörflichen Bereich nicht als unzumutbare Einschränkung einzustufen sind.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1980 - PlanzV 80)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNO-)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNO)

Baumassenzahl

Grundflächenzahl

Oberkante, als Mindestmaß

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

Baugrenze

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 3 WHG)

Überschwemmungsgebiet

Umgrünung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregeln, 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)

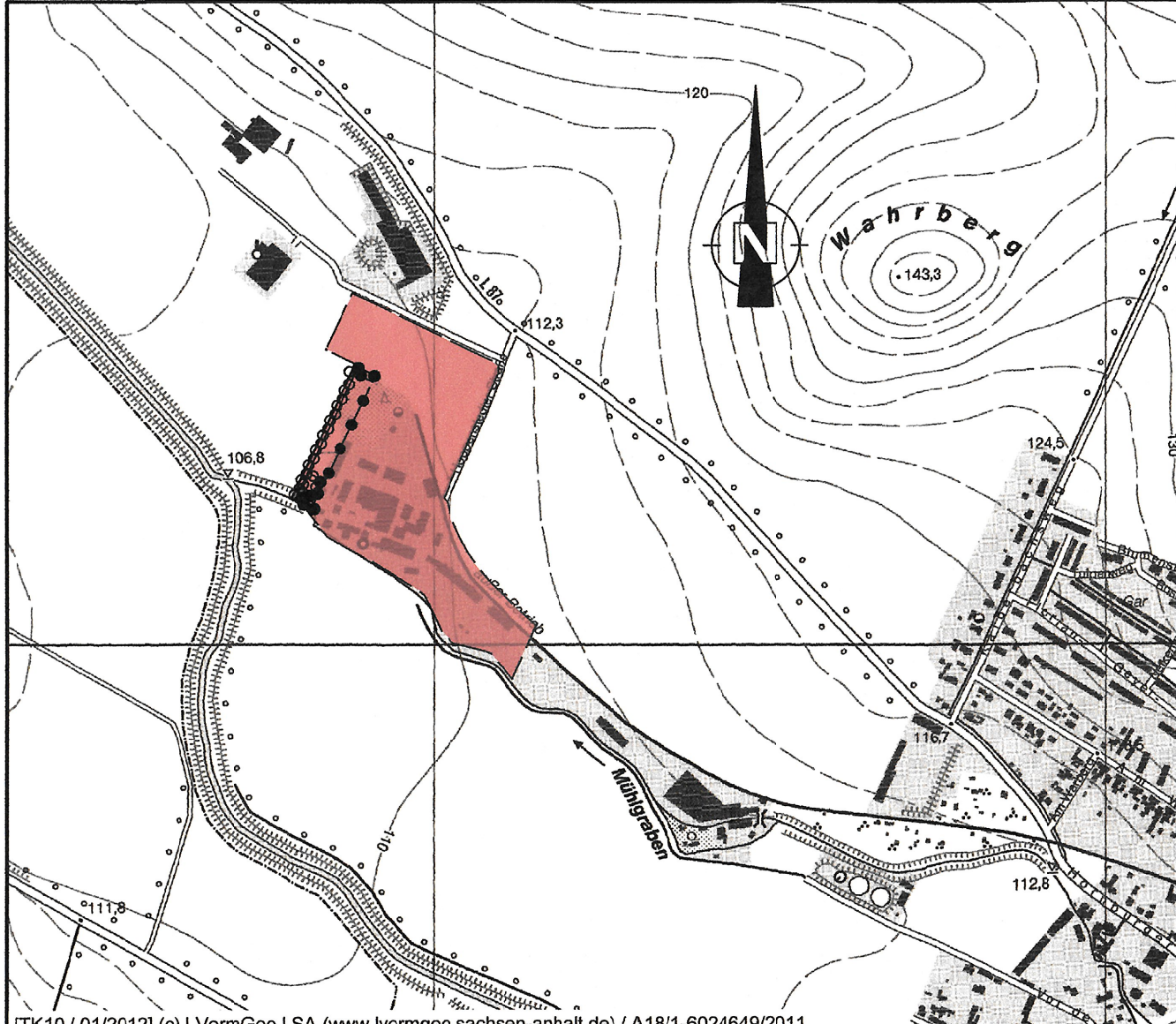
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Osterwick über den vorhabenbezogenen Beseitigungsplan „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung.
Die folgende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung in der Fassung vom 02.06.2023, hat in der Zeit vom 05.06.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.

Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Osterwick hat in der Sitzung vom 05.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung für die Ortschaft Stadt Osterwick beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2023 10:00 Uhr bekannt gemacht.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
2. Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung in der Fassung vom 02.06.2023, hat im Rahmen eines Erörterungstermins am 26.05.2023 stattgefunden.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung in der Fassung vom 02.06.2023, hat in der Zeit vom 05.06.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom wurde mit der Begründung § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 26.05.2023 bis 02.06.2023, öffentlich bekannt gemacht.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 02.06.2023, öffentlich bekannt gemacht.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Osterwick hat die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.06.2023, gerechtfertigt gegen- und untereinander abgewogen und in die Planung eingestellt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadt Osterwick hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Osterwick vom 02.06.2023 den vorhabenbezogenen Beseitigungsplan „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 02.06.2023, als Satzung beschlossen.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
7. Ausfertigungsvermerk
Die Satzung des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister
8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Satzung des vorhabenbezogenen Beseitigungsplanes „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 02.06.2023, öffentlich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 21 Abs. 1 BauGB und weiteren auf Fälligkeit und Erlassung von Entscheidungsmöglichkeiten gem. § 41 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung des Beseitigungsplanes ist damit in Kraft getreten.
Osterwick, den 02.06.2023
Bürgermeister

Stadt Osterwick
Ortschaft Osterwick

Bebauungsplan
"Industriegebiet Nord"

3. Änderung