

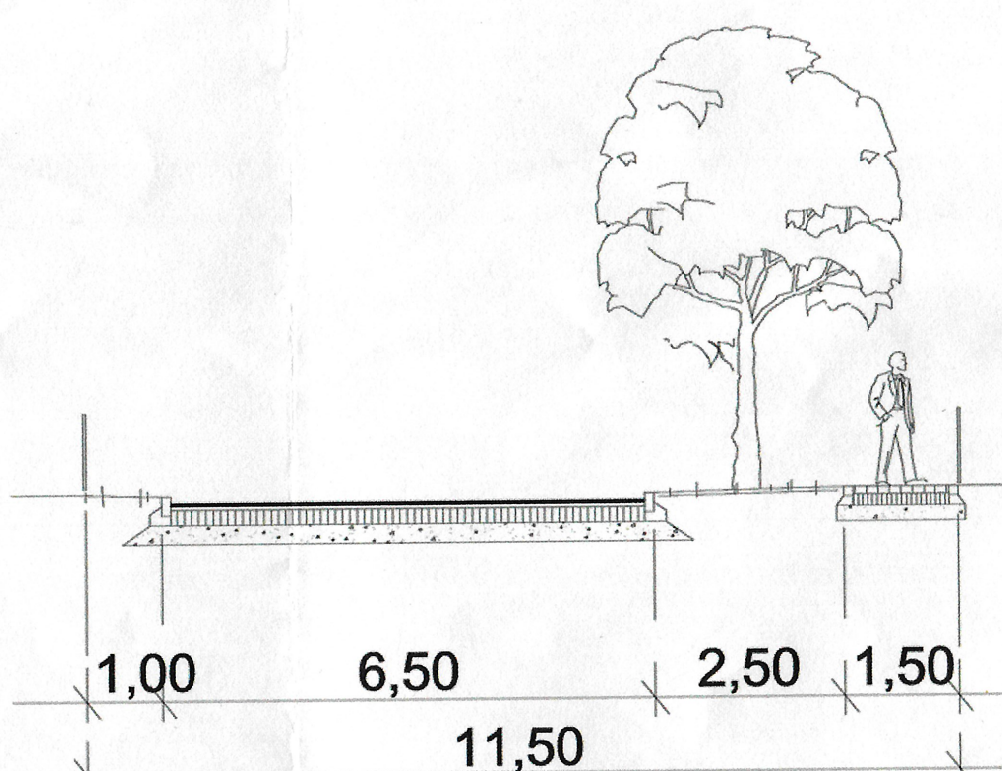


#### Kartengrundlage:

- Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Magdeburg  
- Gemeinde: Osterwieck  
- Gemarkung: Osterwieck  
- Flur: 13  
- Flurstücke: 256/20, 256/20, 14, 18, 19, 281/17, 280/17  
- Maßstab: 1 : 1000  
- Stand der Planunterlage: 2006

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt  
Am: 28.10.2008  
Aktenzeichen: AG - 16533 / 08

#### BEBAUUNGSPLAN 1 : 1000

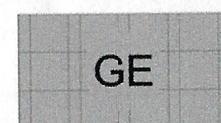


#### QUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 1 : 100

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) - PlanzV 90.

##### 1. Art der Baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

1,6

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,50m

Maximal zulässige Höhe der Traufen baulicher Anlagen über Bezugshöhe Mitte neue Erschließungsstraße in der Mitte Grundstücksgrenze zur Straße

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze

##### 6. Verkehrsflächen

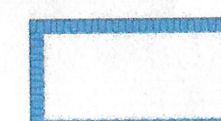


Straßenverkehrsflächen

##### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß §§ 93, 94 WG LSA

##### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

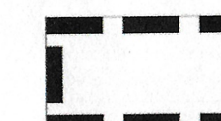
Anpflanzen von Bäumen

(§9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauBG)



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

##### 15. Sonstige Planzeichen



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

##### Angaben zum Bestand

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

38  
6

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Gewerbegebiet nach § 8, dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:  
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Abweichend von § 8 Absatz 2 BauNVO sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.

Abweichend von § 8 Absatz 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

##### GRÜNNORDNUNG:

###### 1. Private Grünflächen

Private Freiflächen sind als Grünfläche zu gestalten. 35 % der auf Basis der GRZ nicht zu versiegelnden Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen in zu bepflanzen. Die verbleibende Freifläche ist mit Gebrauchsrasen anzulegen.

###### 2. Öffentliche Flächen

1) In den öffentlichen Flächen mit Zweckbestimmung Verkehrsflächen, gemäß Ausbaugrundsatz mit 1,00m und 2,50m breiten Grünstreifen, sind auf dem 2,50m breiten Grünstreifen an der Erschließungsstraße für die anzupflanzenden Bäume standortgerechte Bäume zu verwenden. Z.B. Eschen Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'. Je Straßenbaum Baum ist eine Pflanzfläche von 9 qm vorzusehen. Die Fläche ist flächig mit Landschaftsrasen zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind mind. 11 Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch einen neuen Baum zu ersetzen.

2) Die bestehende Strauchpflanzung aus Salix fragilis am westlich des Gebiets gelegenen Höllegraben bleibt erhalten.

3) Die öffentlichen Flächen mit besonderer Zweckbestimmung sind wie folgt herzurichten:

a) Regenrückhaltebecken: Die Uferzonen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Der Landschaftsrasen soll eine Gräsermischung aufweisen, die kurzzeitige Überschwemmungen ebenso toleriert wie Trockenheitsperioden.

b) Der 5 m breite, Gewässerschonstreifen parallel zum Höllegraben im Norden des Plangebiets ist von Gehölzen freizuhalten und mit einer artenreichen, an den Standort angepassten, Kräuter-Gräsermischung anzulegen und als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln (siehe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Pro Jahr ist die Fläche 2-mal zu mähen.

###### 3. Private und öffentliche Flächen:

3.1 Bei festgesetzten Neuanpflanzungen sind Hochstämme mit folgenden Mindestumfängen zu verwenden:  
- auf öffentlichen Flächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün: Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' mit STU 18 – 20 cm  
Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum unverzüglich zu ersetzen.

3.2 Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken sind die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb eines Jahres durchzuführen.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Straßenbauarbeiten durchzuführen. An die Fertigstellungspflege schließt eine mind. zweijährige Entwicklungspflege an.

##### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die in den nach Planzeichen dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu entwickeln:

a) Je 500 qm Fläche ist ein Baum als Hochstamm/Heister zu pflanzen, die übrigen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Bäume sind vorrangig mittig des ca. 10 m breiten Streifens zu pflanzen, die Strauchpflanzungen bilden die breiten Ränder der Pflanzung aus. Es sind vorrangig domenebewehrte Straucharten zu verwenden.

b) Bäume/Heister: z.B. Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Prunus padus, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia

c) Sträucher: z.B. Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Rosa pimpinellifolia, Viburnum lantana

2. Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertigzustellen. Es ist Sorge zu tragen, dass die Flächen dauerhaft im Sinne der Festsetzungen erhalten werden.

#### PRÄAMBEL

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes ist die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt GO LSA in der zur Zeit gültigen Fassung, sowie § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch Ld.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), sowie die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften BNatSchGNeureg.

##### Planentwurf

Der Bebauungsplan „Lüttgeröder Straße II“ wurde vom Architekturbüro Urbisch Architekten, Johanniterstraße 6, 38104 Braunschweig / Denkmalplatz 3, 38835 Osterwieck ausgearbeitet.

Braunschweig, den:

23.09.2008  
(Datum, Stempel)

(Planverfasser)

##### VERFAHRENSVERMERKE

###### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Osterwieck hat in seiner Sitzung am 26.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lüttgeröder Straße II“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 28.03.2006 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 02.05.2006 erfolgt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.06.2006 aufgefordert worden.

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Beschluss zum Entwurf und Auslegung

Der Stadtrat Osterwieck hat in seiner Sitzung am 08.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Lüttgeröder Straße II“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2007 bis zum 28.12.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

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 14.11.2007 bis zum 02.01.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden und gemäß § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.12.2007 aufgefordert worden.

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Beschluss zum überarbeiteten Entwurf und Auslegung

Der Stadtrat Osterwieck hat in seiner Sitzung am 27.03.2008 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Lüttgeröder Straße II“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2008 bis zum 13.05.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

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 01.04.2008 bis zum 13.05.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden und gemäß § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.05.2008 aufgefordert worden.

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Osterwieck hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan „Lüttgeröder Straße II“ in seiner Sitzung am 18.09.2008 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt (§ 10 BauGB).

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09.2008 in Kraft getreten.

Osterwieck, den:

06.11.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

###### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängeln des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 1 Nr.1, 2 und 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Osterwieck, den:

06.11.2008  
(Datum, Siegelabdruck)

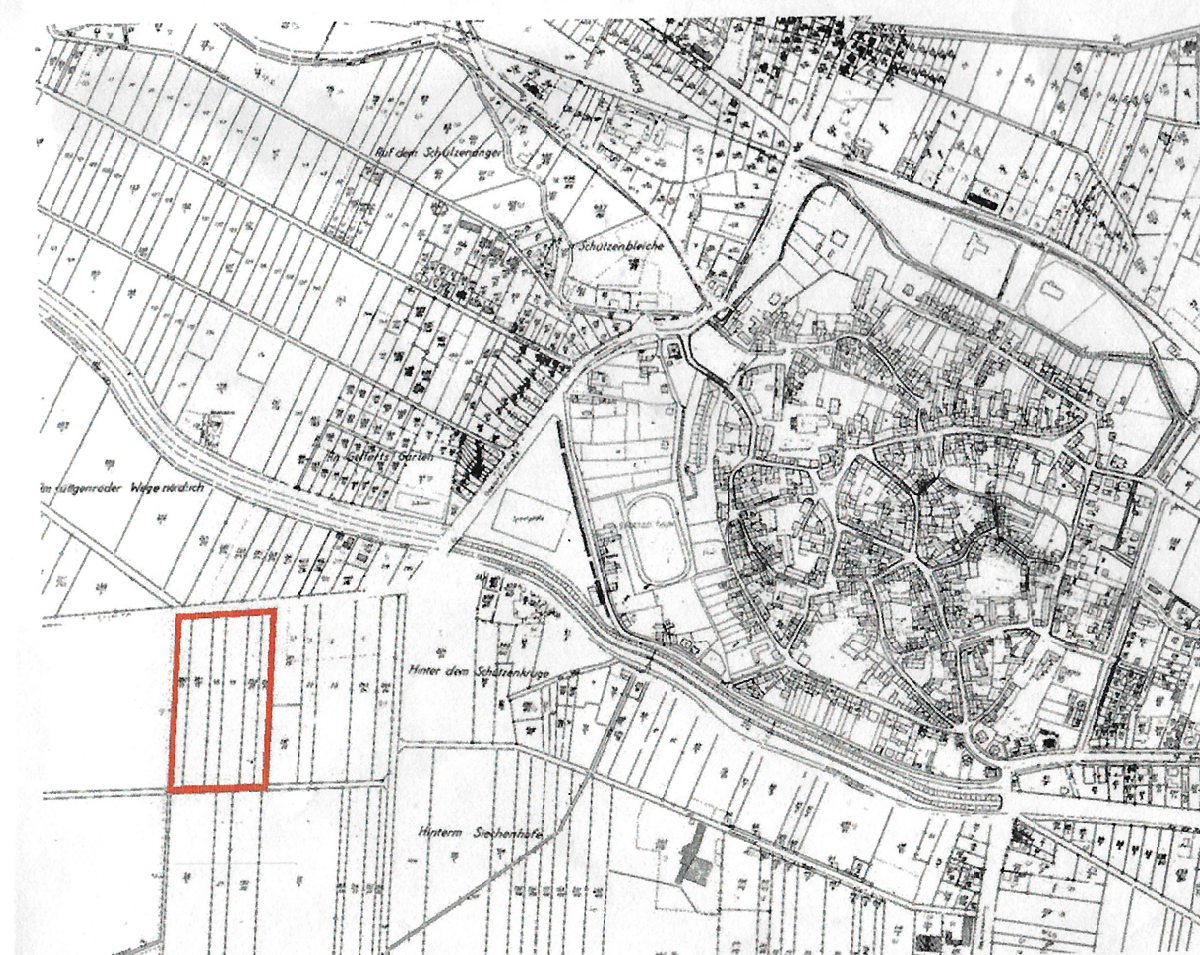
(Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den:

23.09.2008  
(Datum, Siegel)

(Bürgermeister)



#### ÜBERSICHTSPLAN

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg  
- Gemeinde Osterwieck  
- Gemarkung Osterwieck  
- Maßstab 1 : 1000  
- Ausgabejahr: 2006

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt am: 28.10.2008  
Aktenzeichen: AG - 16579 / 08

#### BEBAUUNGSPLAN „LÜTTGERÖDER STRASSE II“ STADT OSTERWIECK LANDKREIS HARZ