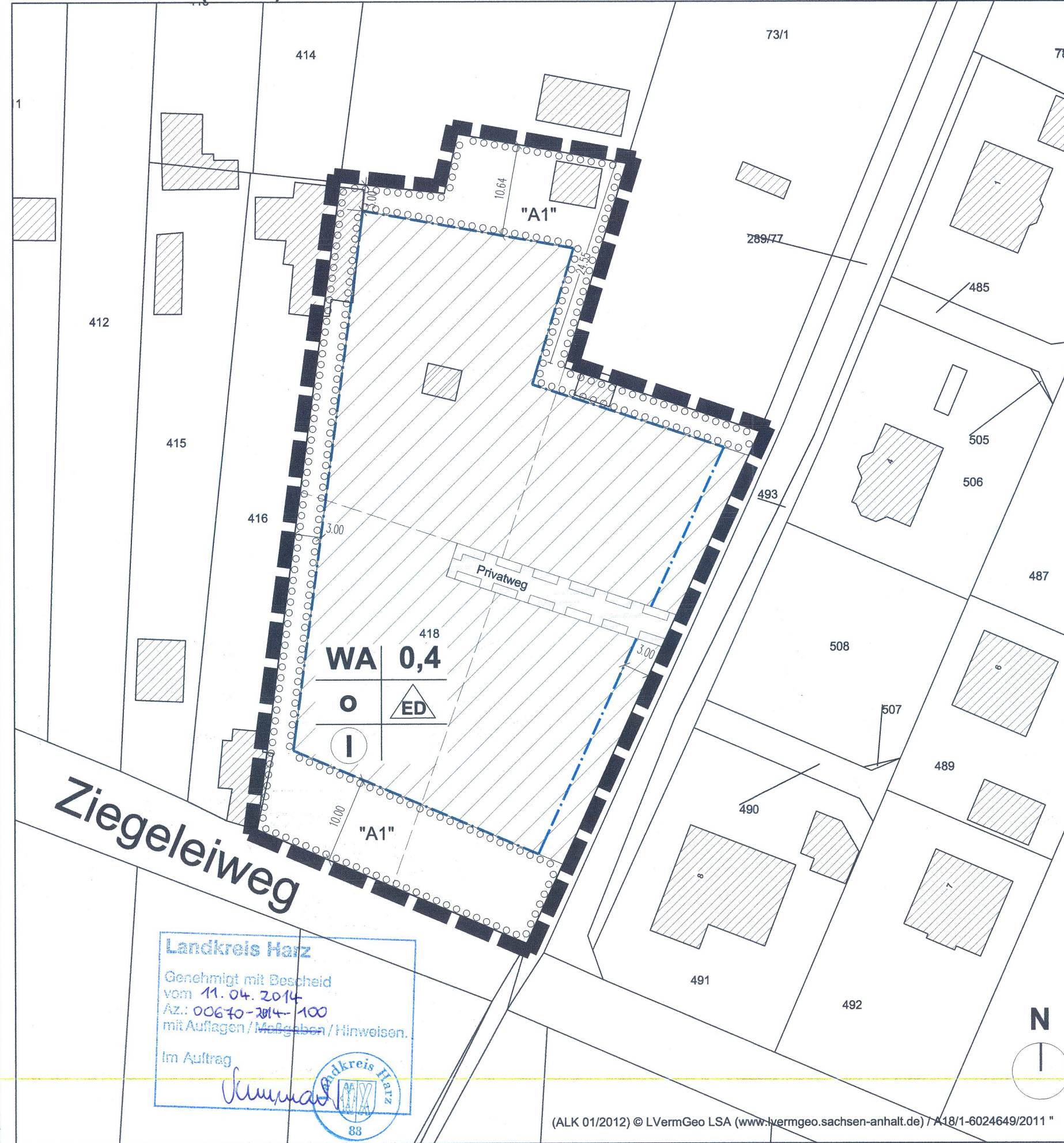


PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem. Flächennutzungsplanung 1989 (PlanV 90), zuletzt geändert durch das Lr. 20.12.2011 1100
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 Nr. 11 der Bauordnung - BauO)
1.1.3 allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
2.5. Grundflächenzahl
(§ 4 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 23 BauNVO)
2.7. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 23 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 23 BauNVO)
3.1. Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 23 BauNVO)
3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privater Stüchweg
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Nur: Leitungsrecht Erschließungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | bauliche Nutzung | GRZ | BAUWEISE | BAUWEISE |
|------------------|-----|----------|----------|
| WA | 0,4 | 0 | ED |
- Angaben zum Bestand**
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer

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"

Katastervermerk
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.12.2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

....., den

Verfasser Plangrundlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg II" umfasst eine Fläche von ca. 3.280,00m² mit dem Flurstück 418 Flur 13 der Gemarkung Osterwieck.

PLANENTWURF

Der Bebauungsplan "Ziegeleiweg II" wurde vom Architekturbüro Urbisch Architekten, Schulzenstraße 1 in 38835 Osterwieck ausgearbeitet.

Osterwieck, den 28.02.2014 (Siegel)

Planverfasser

FLÄCHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN "A1"



FLÄCHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN "A2"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Grundflächenzahl

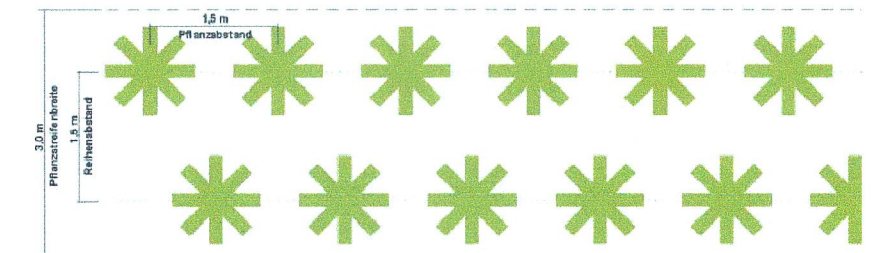
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Entwässerung

Je Grundstück ist im Jahr der Baufertigstellung eine 2,5 m²-Zisterne mit Drosselabgabe und Notüberlauf zu errichten.

3. Ausgleichsmaßnahmen je Baugrundstück "A1"

An den Grundstücksgrenzen ist eine fast durchgehende Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen. Je nach verfügbarer Breite sind 2- mehrreihige Pflanzungen vorzunehmen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,5 x 1,5 zu setzen. Jede Pflanzstelle ist mit einem der empfohlenen Baumarten zu besetzen. Die Pflanzreihen sind versetzt gemäß Pflanzschema anzuordnen:



Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen einer Gehölzart zu setzen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Herbst nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Pflanzliste geeigneter Baum- und Straucharten

Straucharten:	Baumarten:
Hartrieel <i>Cornus sanguinea</i>	Feldahorn <i>Acer campestre</i>
Haselnuß <i>Corylus avellana</i>	Esche <i>Fraxinus excelsior</i>
Pflaumenhecke <i>Eucornus europaeus</i>	Sommer-Linde <i>Tilia platyphyllos</i>
Rote Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	Silber-Weide <i>Salix alba</i>
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	Eberesche <i>Sorbus arcuparia</i>
Himbeere <i>Rubus idaeus</i>	Birke <i>Betula pendula</i>
Gemeiner Schneeball <i>Viburnum opulus</i>	

4. Ausgleichsmaßnahmen extern "A2"

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Flurstücken 77 und 307/76 der Flur 7 in der Gemarkung Osterwieck mit einer Gesamtgrundfläche von etwa 19.525 m² festgesetzt. Auf den betreffenden Grundstücken sind 30 hochstämmige Obstbäume in bestehende Heistellen nachzupflanzen. Es sind alte Sorten gemäß der Obstsortenempfehlung des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck-Fallstein (2006) zu verwenden. Aus dem auf den ausgewählten Grundstücken vorhandenen arten- und sortenreichen Streuobstbestand entnommene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat in der einer Entnahme direkt folgenden Pflanzperiode fachgerecht zu erfolgen. Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. 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 Wachstumsgebiet des Mittel- und Ostdeutschlands Tief- und Hügelland zu verwenden. Die durch Nachpflanzung ergänzte Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die jährlich wiederkehrende Nutzung des Unterwuchses (durch Mahd und/oder Beweidung) ist dauerhaft zu gewährleisten.

Pflanzliste regionaltypischer Obstsorten (gem. Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aue-Fallstein (2006))

Äpfel	Birnen	Kirschen	Pflaumen
Kaiser Wilhelm	Kistliche von Chameux	Quarfurter Königskirche	Bühler Frühzweitsche
Halberstädter Jungfernäpfel	Gute Luise	Schneiders späte	Hauszweitsche
Rote Starnette	Williams Christ	Knopekirsche	The czar
Jakob Lebel	Solener	Badeborner Braune	Wangenheimer Frühzweitsche
Reinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Bühner's rote Knopekirsche	Nancy Mirabelle
Schöner aus Nordhausen	Nordhäuser Winterfelle	Große grüne Reneklöde	Ontarioflaume
Bohlopp	Clapps Liebling	Teicknars schwarze Herzkirsche	Althans Reneklöde
Dülmener Rosenäpfel	Gute Graue		
Winterambur	Alexander Lucas		
Jakob Fischer			

5. Pflanzqualität, Pflege und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:
Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Größe 60-100 cm
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm
Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.

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 Pflanzungen sind mit einem ausreichenden Verblisschutz gegen Wildverbiss- und Fegeschäden sowie einem ausreichenden Stammschutz gegen Frostschäden zu schützen. Die Obstbaum-Hochstamm-Pflanzungen (A 2) sind mittels Pfählenbindung (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.

BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELEIWEIG II"

gem. § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch und § 6 und § 44 Abs. 3 Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB i.V.m. den §§ 6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 30.01.2014 die Satzung des Bebauungsplanes "Ziegeleiweg II" der Stadt Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen. Der Bebauungsplan "Ziegeleiweg II", der Stadt Osterwieck wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entwickelt und bedarf daher der Genehmigung durch den Landkreis Harz gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegeleiweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ziegeleiweg II" in der Fassung vom 03/2013 hat im Rahmen eines Erörterungstermins am 09.04.2013 stattgefunden.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ziegeleiweg II" in der Fassung vom 03/2013 hat in der Zeit vom 18.03.2013 bis 26.04.2013 stattgefunden.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Ziegeleiweg II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 08/2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2013 bis 01.11.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 24.09.2013 bis 05.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans "Ziegeleiweg II" in der Fassung vom 08/2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2013 bis 25.10.2013 beteiligt.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2014 gerecht gegen- und untereinander abgewogen und in die Planung eingestellt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Osterwieck vom 30.01.2014 den Bebauungsplan "Ziegeleiweg II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 08/2013 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 28.02.2014

Bürgermeisterin

7. Genehmigung

Der Landkreis Harz als Genehmigungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.04.2014 Az.: 00670-2014-100 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Halberstadt, den (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan "Ziegeleiweg II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Osterwieck, den 05.05.2014

Bürgermeisterin

9. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 23.05.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Osterwieck, den 02.06.2014

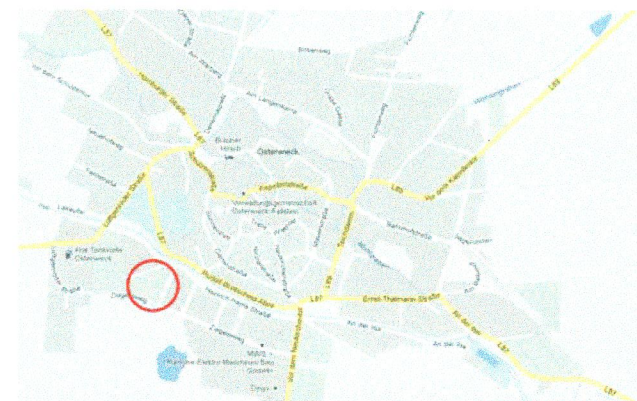
Bürgermeisterin

10. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Ziegeleiweg II" der Stadt Osterwieck sind gem. § 215 BauGB:
- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB,
- eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB,
- beachtliche Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie
- beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht geltend gemacht worden.

Osterwieck, den 08.07.2015

Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN "Ziegeleiweg II"

Stand: 01/2014

Maßstab 1:500

URBISCH ARCHITEKTEN
SCHULZENSTRASSE 1 38835 OSTERWIECK TELEFON 039421/61343 FAX 039421/61345

STADT OSTERWIECK
LANDKREIS HARZ