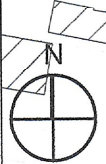
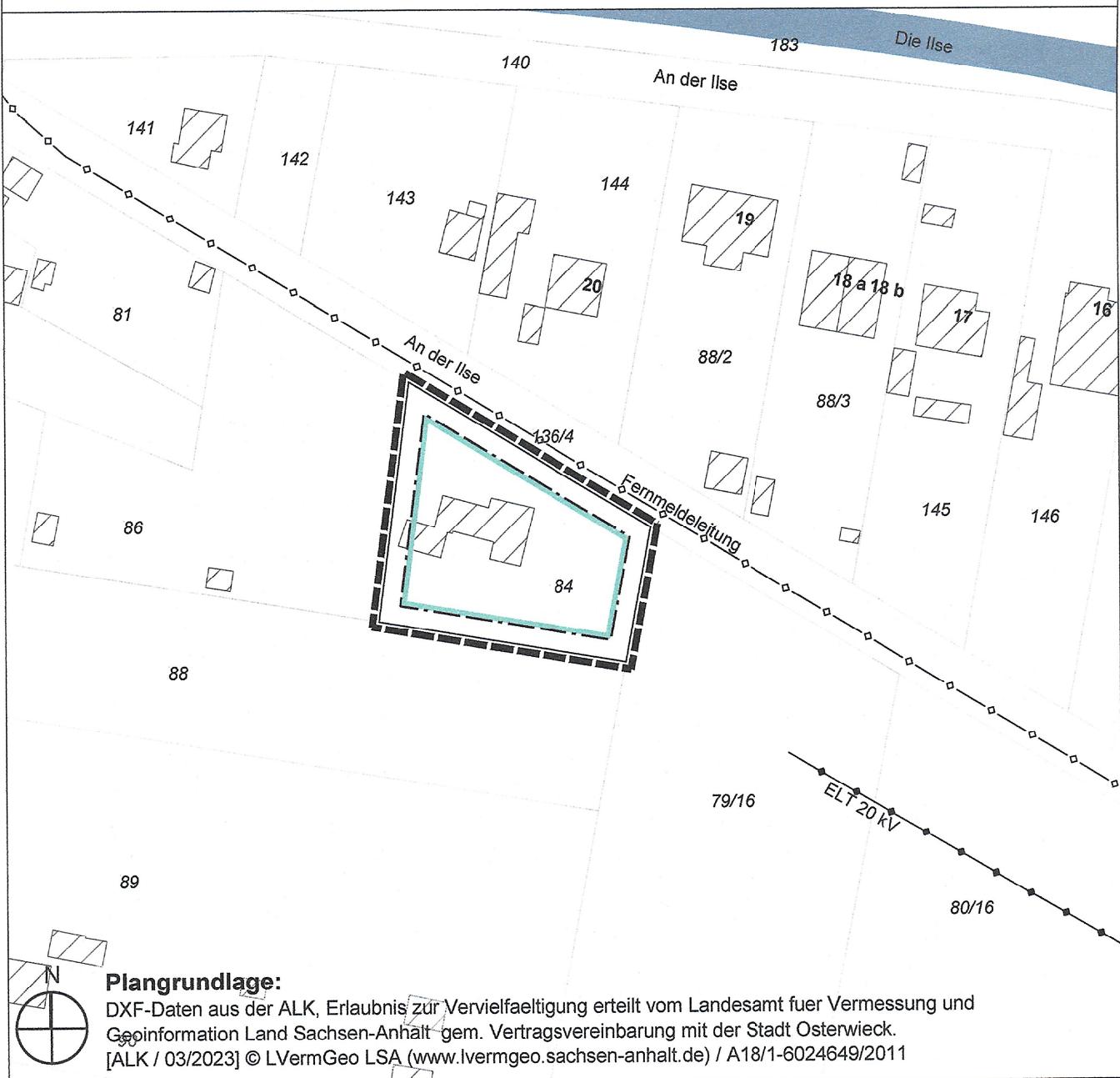


PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



**Plangrundlage:**  
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck  
[ALK / 03/2023] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich

ANGABEN BESTAND

98/2

Flurstücke und  
Flurstücksnummern

10

Gebäude und Hausnummern

Verlauf Fließgewässer

Oberirdische Versorgungsleitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

ELT 20 kV  
Versorgungsleitung Elektro  
Mittelspannung 20 kV

Unterirdische Versorgungsleitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Fermeldeitung Fermeldeitung der Avacon

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§1 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücken ist zum Ausgleich für 100 m² überbaute oder versiegelte Fläche auf 50 m² Ausgleichsfläche eine Strauch-Hecke zu pflanzen. Zwischenwerte für den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Verhältnis zur jeweilig zu versiegelnden Fläche zu berechnen. Die Ergebnisse sind auf ganze Zahlen für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher aufzurunden. Die Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich sind in den sonstigen Bauvorlagen darzustellen und haben auf zusammenhängenden Flächen zu erfolgen.

§ 3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

1) Ermittlung und Nachweis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet

Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.  
Die Ergebnisse der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind auf ganze Zahlen für die zu pflanzenden Obstbäume aufzurunden. Zwischenwerte für den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Verhältnis zur jeweilig zu versiegelnden Fläche zu berechnen.  
Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind aus den festgesetzten Maßnahmen gem. § 2 dieser Satzung umzusetzen.  
Lage, Ausführung und Ausdehnung der Pflanzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren in den sonstigen Bauvorlagen darzustellen.

2) Maßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Für je 100 m² überbaute oder versiegelte Fläche ist die Anpflanzung einer Strauch-Hecke auf 50 m² Ausgleichsfläche wie folgt durchzuführen:

- zweireihige Pflanzung, Pflanzungen in den Reihen versetzt,
- Pflanzung von Sträuchern der gleichen Art in Gruppen zu 3 Gehölzen,
- Abstand Reihen: min. 1,5 m,
- Abstand Pflanzlöcher: min. 1,5 m,
- Verwendung ausschließlich standortheimischer Gehölze gem. Artenliste in der angegebenen Qualität,
- min. 3 unterschiedliche Straucharten.

2) Pflanzqualitäten und Artenliste

Mindestqualität:

Höhe 60 - 100 cm  
ohne Ballen

Hohe Sträucher (5-10 m Höhe)

Haselnuß (Corylus avellana)  
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Traubenkirsche (Prunus padus)

Mittelhohe und niedrige Straucharten (bis 5 m Höhe)

Berberitze (Berberis vulgaris)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

4) Pflegemaßnahmen

Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege auszuführen:

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. Pflanzung im Herbst    | (nach Baubeginn)        |
| 2. Pflege im 1. Standjahr | (Fertigstellungspflege) |
| 3. Pflege im 2. Standjahr | (Entwicklungspflege)    |
| 4. Pflege im 3. Standjahr | (Entwicklungspflege)    |
| 5. Pflege im 4. Standjahr | (Entwicklungspflege)    |

4) Zeitliche Umsetzung und dauerhafter Erhalt der Pflanzungen

Alle zum Ausgleich notwendigen Pflanzungen sind ein Jahr nach der Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5) Ausgleich über ein Öko-Kontoprojekt

Alternativ zur Pflanzung einer Strauchhecke im Plangebiet kann der Ausgleich auch mittels Ablöse / Beteiligung an einem Ökokonto-Projekt im selben Naturraum wie das Plangebiet erfolgen. Auch hierfür ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

§ 4 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

Nicht versiegelte oder überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen.  
Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in der Ilsezeitung gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft

HINWEISE

1. Gründung

Zur Vorbereitung der Gründung ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ergebnisabhängig sind die Gründung und ggf. Gründungspolster auszuführen.  
Es wird empfohlen, eine Abnahme der Aushubsohle durch einen Baugrundgutachter vornehmen zu lassen.  
Der Nachweis der Verdichtung des Gründungspolsters sollte als Qualitätssicherung ebenfalls über einen Baugrundgutachter geprüft werden.

Die detaillierten Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeolDG vom 19. Juni 2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.

2. Versickerung

Um eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet sicher zu stellen, ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen - sinnvollerweise im Zuge der Baugrunduntersuchung.  
Ergebnisabhängig sind ggf. geeignete technische Anlagen zur Versickerung (z.B. Rigolen) und geeignete technische Anlagen zur Rückhaltung (z.B. Zisternen) auszuführen.  
Planung und Dimensionierung von eventuell notwendigen Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung sind durch einen Sachverständigen / Baugrundgutachter durchzuführen. Die Ausführung ist durch eine qualifizierte Fachfirma zu leisten.  
Es wird empfohlen, die Ausführung durch einen Sachverständigen / Baugrundgutachter überwachen und abnehmen zu lassen.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

3.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen

- Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
- Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.
- Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

3.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Ilse III" in Osterwieck als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 07.12.2022 bis 28.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 25.05.2023 die Auslegung des Bebauungsplanes "An der Ilse III" in Osterwieck als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2023 bis 24.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Ilse III" in Osterwieck wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 mit der Begründung im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.  
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden vom 06.06.2023 bis 07.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.
- Nachdem das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB insgesamt für europarechtswidrig erklärt hat, ist die Vorschrift grundsätzlich keine Rechtsgrundlage mehr für Bebauungspläne.  
Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 30.05.2024 die Auslegung der Ergänzungssatzung "An der Ilse III" in Osterwieck gem. § 34 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung "An der Ilse III" in Osterwieck wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2024 bis 04.11.2024 mit der Begründung im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.  
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden vom 16.09.2024 bis 05.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.
- Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2024 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2024 beteiligt.
- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 20.02.2025 die Ergänzungssatzung "An der Ilse III" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 21.02.2025

Bürgermeister

9. Die Ergänzungssatzung "An der Ilse III" in Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 24.02.2025

Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "An der Ilse III" in Osterwieck wurde am 26.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den 04.04.2025

Bürgermeister

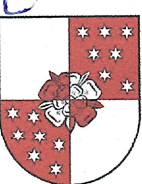
PRÄAMBEL

Die Ergänzungssatzung "An der Ilse III" dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwieck der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom 20.02.2025 die Ergänzungssatzung "An der Ilse III" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.  
Die Ergänzungssatzung "An der Ilse III" wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den 24.02.2025

Bürgermeister



Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck  
Ergänzungssatzung "An der Ilse III"  
Ortschaft Osterwieck



Rasterdaten Topographische Karte (TK10) (TK10 / 03/2023) © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011  
Lizenzierung der Nutzung der Daten durch das Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck vom 01.01.2012 zum Geoleistungspaket.

Planverfasser				Zeichnet: Zi
Dipl. Ing. Frank Ziehe				Datum: November 2024
An der Petrikirche 4		Büro Hessen:		Fax:
38106 Braunschweig		Dipl. Ing. Frank Ziehe		Mobil:
		Teichstraße 1		Email:
		38835 Hessen		0531 480 36 30
				0531 480 36 32
				0163 52 82 52 1
				info@ag-ge.de
				Geprüft: Ju
				Rev.-Nr.: 6