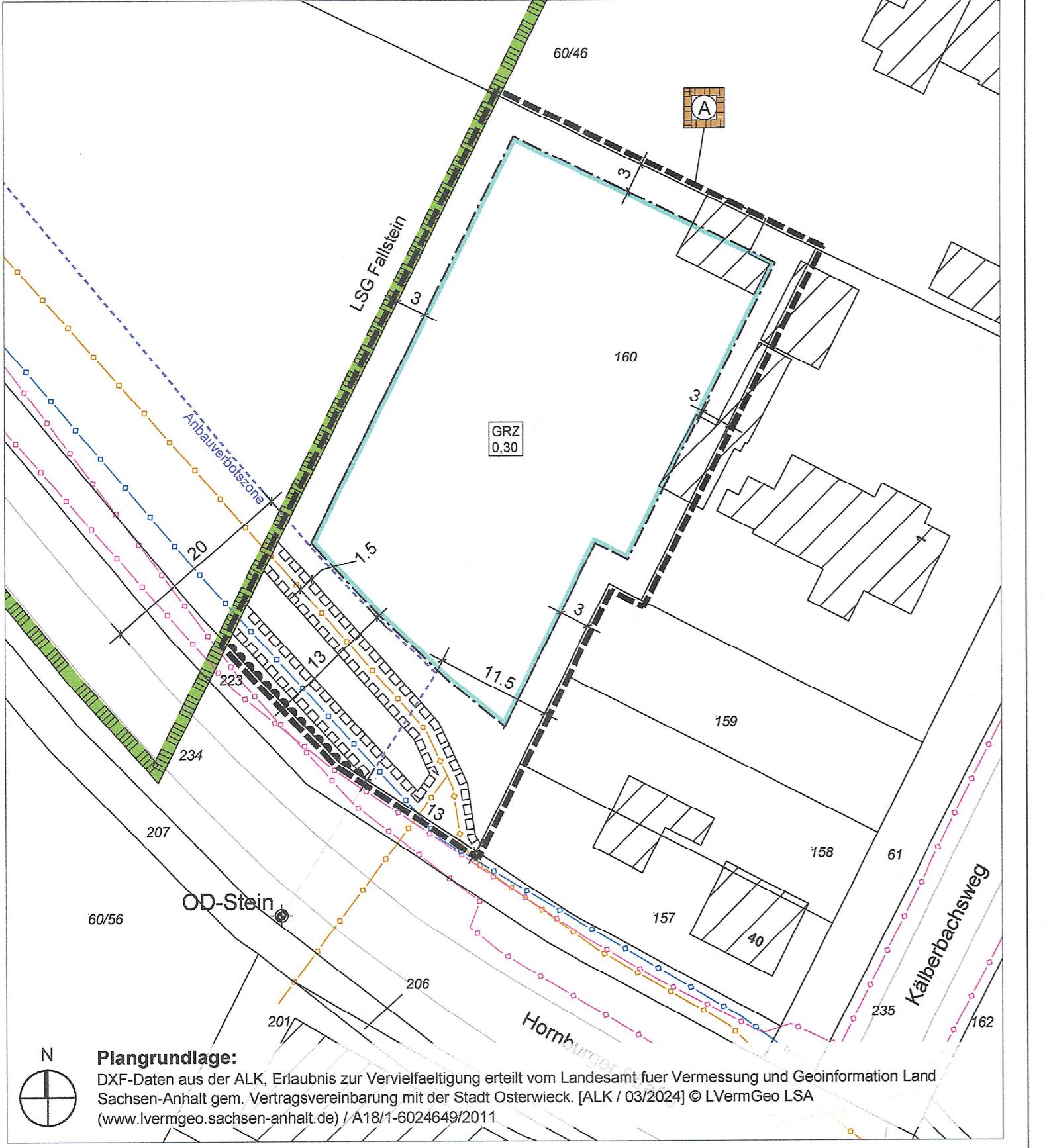
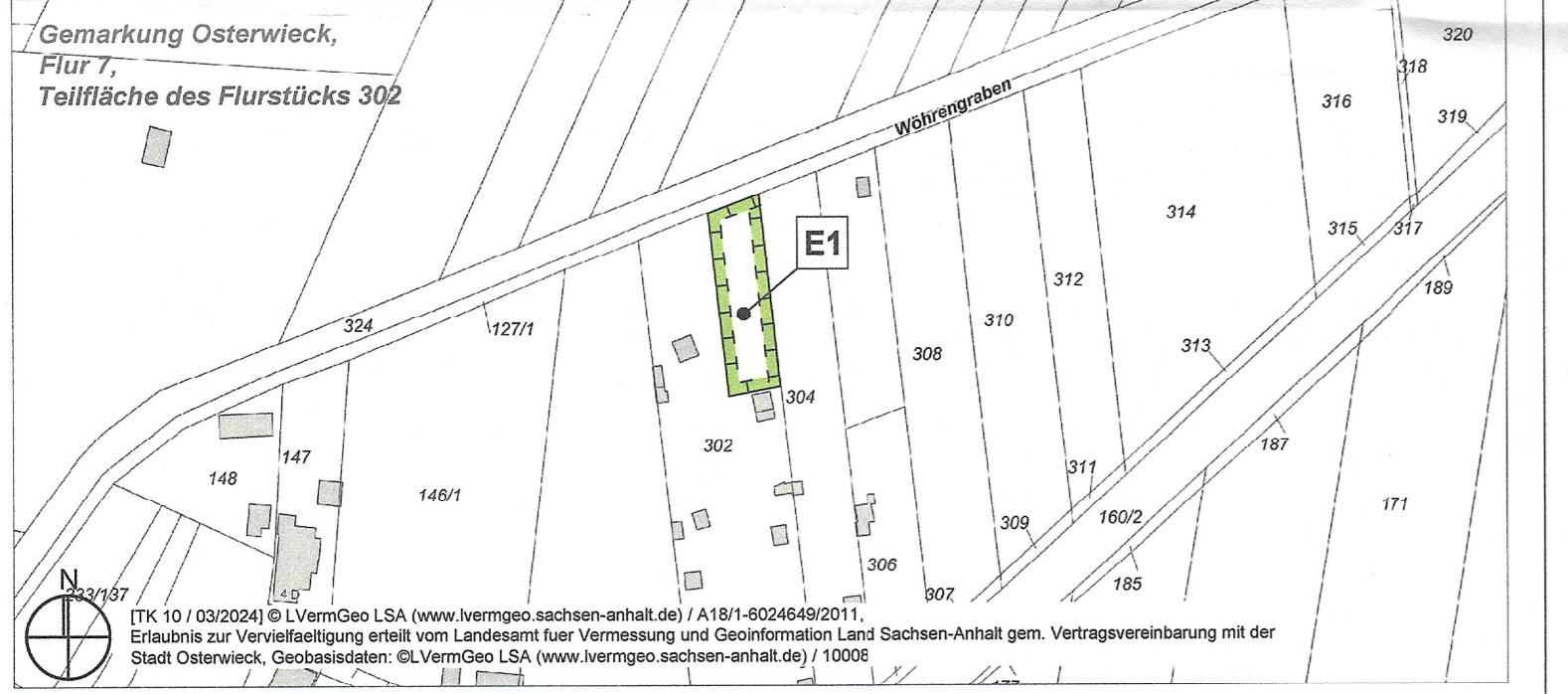


## PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:500



## EXTERNE FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMÄßNAHMEN (TEIL B) M 1:2.000



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
GRZ 0,30 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

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

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;  
Zweckbestimmung:  
E1 Externe Ausgleichsfläche

15. Sonstige Planzeichen  
Abgrenzung Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungs-, Ver- und Entsorgungssträger

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

**§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**§ 2 Beschränkungen in Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**  
Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.  
Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des zuständigen Leitungsträgers.

**§ 3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB)**

1) Ermittlung und Nachweis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Die Ergebnisse der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf ist gemäß der festgesetzten Maßnahmen nach § 3 Abs. 2 oder § 3 Absatz 3 der textlichen Festsetzungen dieser Satzung umzusetzen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Art, Lage und Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahmen sind in den sonstigen Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

2) Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich auf der Externen Maßnahmenfläche E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Gemäß des ermittelten Ausgleichsbedarfs ist die Anpflanzung einer Strauch-Hcke auf der Externen Ausgleichsfläche E1 wie folgt durchzuführen:

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

### a) Pflanzqualitäten und Artenliste

**Mindestqualität:**  
Höhe 60 - 100 cm  
ohne Ballen

**Mittelhohe und niedrige Straucharten (bis 5 m Höhe)**  
Berberis (Berberis vulgaris)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Gewöhnliche Heckenscheide (Lonicera xylosteum)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

**Hohe Sträucher (5-10 m Höhe)**  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Traubenkirsche (Prunus padus)

### b) Zeitliche Umsetzung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen

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

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 (Entwicklungs pflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungs pflege)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungs pflege)

3) Maßnahmen über Ökokonto oder andere externe Maßnahmen (§ 16 BNatSchG, § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1a, 9 Abs. 20 und 200a BauGB)

Alternativ zu den Ausgleichsmaßnahmen gem. § 3 Abs. 2 der Textlichen Festsetzungen kann der Ausgleich auch gem. § 16 BNatSchG sowie der §§ 18 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1a und 200a BauGB über ein Ökokonto oder andere externe Maßnahmen erfolgen.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbörde des Landkreis Harz abzustimmen und entsprechende Nachweise zur Umsetzung (z.B. Vertragsunterlagen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

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

Private Grundstücksfächer - Bepflanzung

Nicht versiegelte oder überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauO LSA gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.  
Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen.

Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

### 5 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Anbauverbotszone an der L 87 / Hornburger Straße (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA)

Im Bereich zwischen der nachrichtlich übernommenen Grenze der Anbauverbotszone gem. § 24 StrG LSA und der südlichen Grenze des Plangebietes sind unzulässig:

- Hochbauten jeder Art
- bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittler angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs

Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den vorgenannten Verboten zulassen.

### 2. Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 2 DSchG ST i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich befinden sich archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG ST. Die genaue Lage und Ausdehnung ist unbekannt; die ungefähre Lage wurde aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) vom 12.11.2024 übernommen.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Befunde.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen daher archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.

Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Der Bauherr hat sich rechtzeitig - mindestens jedoch 4 Wochen vor Baubeginn - mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

**HINWEISE**

### 1. Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der hieraus resultierenden Gründungsmöglichkeiten eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung auf Basis der Bauvorlagen durchzuführen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (ggf. inkl. der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) sind entsprechend dem Geologiedatengesetz - GeoDG vom 19. Juni 2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.

### 2. Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss dezentral entsorgt werden. Hierfür bieten sich die Versickerung / Rückhaltung im Geltungsbereich oder die Ableitung in das Fließgewässer 2. Ordnung „Kälberbach“ an.

Die schadlose Niederschlagswasserversorgung ist in den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 2.1 Versickerung / Rückhaltung

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind auf Basis der Bauvorlagen standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen (ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung). Abhängig vom Ergebnis sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im notwendigen Umfang zu planen, nachzuweisen und auszuführen.

Die Versickerung mittels Anlagen muss entsprechend dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erfolgen. Eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll (§ 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 69 Abs. 1 WG LSA).

### 2.2 Einleitung in den „Kälberbach“

Falls zur schadlosen Entsortung des Niederschlagswassers die Einleitung in den „Kälberbach“ gewählt wird oder gewählt werden muss, ist dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Falls erforderlich, sind Rückhaltungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen (z.B. Zisterne mit gedrosseltem Überlauf). Sofern keine gemeinsamen Anlagen benutzt werden, kann die Einleitung genehmigungsfrei sein (vgl. § 29 WG LSA).

Andernfalls ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8, 10 und 13 WHG erforderlich und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz zu beantragen.

### 3. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserversorgung muss dezentral auf dem Grundstück erfolgen. Vom Bauherren eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Kleinkläranlage (Vollbiologie) zu errichten und zu betreiben.

Für die Ableitung des Kläranlagenüberlaufwassers ist rechtzeitig vor Bauausführung eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz zu beantragen.

### 4. Leitungsschutz

Im Bereich der dargestellten Leitungstrassen und zugehörigen Anlagen ist Folgendes zu berücksichtigen:

4.1 Die tatsächliche Lage der Leitungen kann vor Ort abweichen. Daher ist der genaue Verlauf der Leitungstrassen vor Baubeginn mit geeigneten Methoden unter Beteiligung des Leitungsträgers zu erkunden (Erkundungspflicht)

4.2 Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.

4.3 Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).

4.4 Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.

4.5 Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 10 Werkstage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.

Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzugeben. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers begonnen oder durchgeführt werden.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

4.6 Alle Auflagen der zuständigen Leitungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

### 5. Artenschutz

#### 5.1 Baufeldfreimachung und -freiheit

Zur Vermeidung der Ablösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreiheit (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Bruttelenzen, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Um eine mögliche Ansiedlung der Arten - initiiert durch ankommende Spontanvegetation auf den abgeschnittenen Flächen - bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

#### 5.2 Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten

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

Die Bauherren sind verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

#### 6. Gewässerschutz am Wöhrengraben für Gehölzpflanzungen im Bereich der Externen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen E1

Die Externe Maßnahmenfläche E1 betrifft das Gewässer 2. Ordnung „Wöhrengraben“ (034-03-02) in Osterwieck.

#### 6.1 Pflege der Gehölzpflanzungen in der Externen Maßnahmenfläche E1

Die