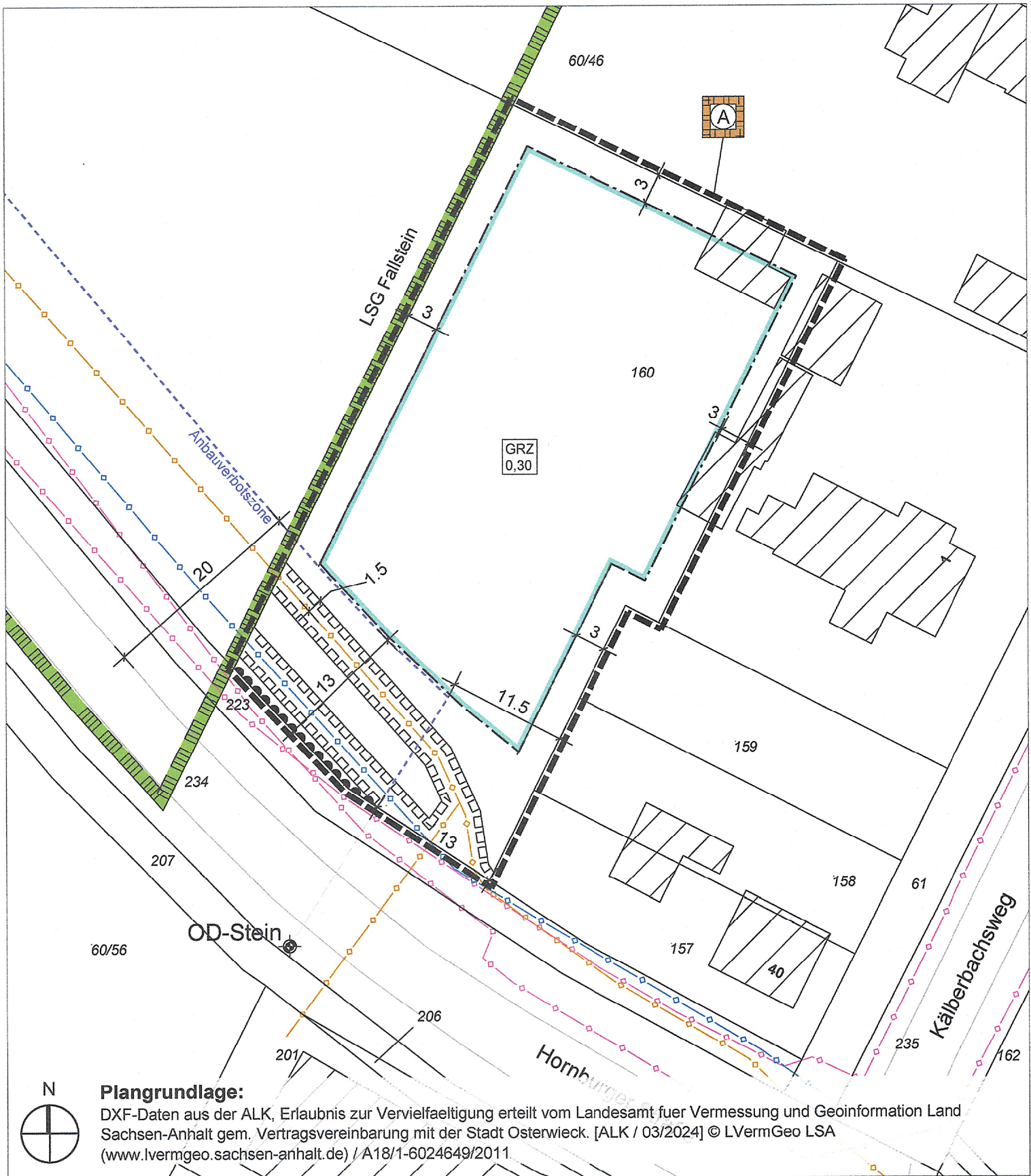
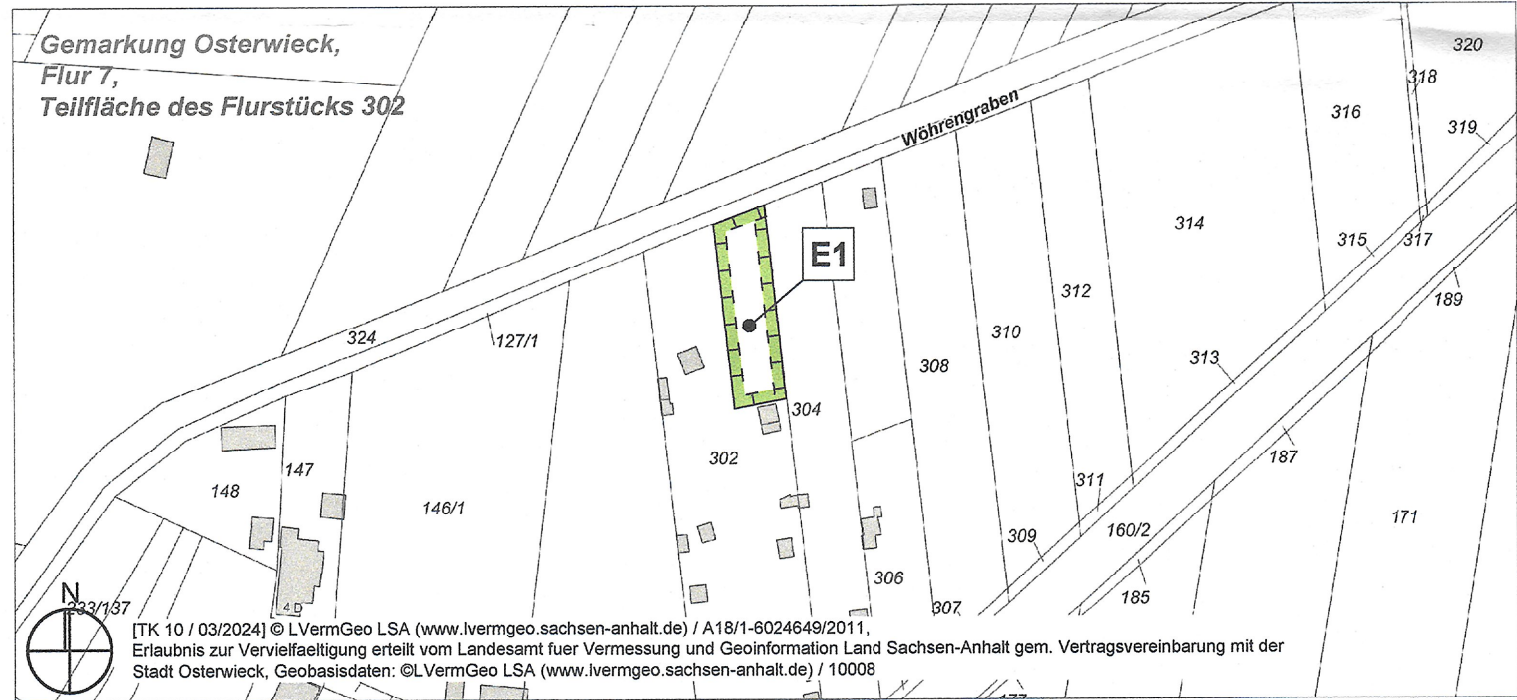


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:500



EXTERNE FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenvorschrift (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 Entsorgungsträger

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Harz und nördliches Harzvorland"

Anbauverbotszone Grenze Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA): 20 Meter zum befestigten Fahrtrahrand

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

A Archäologisches Kulturdenkmal

ANGABEN BESTAND

90 Gebäude Bestand, Hausnummer

123 Abgrenzungen Flurstücke und Flurstücksnummern

OD-Stein Lage Ortsdurchfahrt-Stein

Verläufe unterirdischer Leitungstrassen

Telekommunikationsleitung

Trinkwasserleitung

Abwasserleitung

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 im 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 Ausgleichsbedarfes 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 Ausgleichsbedarfes, 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 Ausgleichsbedarfes ist die Anpflanzung einer Strauch-Hecke 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 Pflanzlöcher: 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)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Heckenkirsche (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 | (Entwicklungspflege) |
| 4. Pflege im 3. Standjahr | (Entwicklungspflege) |
| 5. Pflege im 4. Standjahr | (Entwicklungspflege) |

3) Maßnahmen über Ökokoonto 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 Ökokoonto oder andere externe Maßnahmen erfolgen.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde 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 Grundstücksflächen - 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 begrünter Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 5 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in der lsezeitung 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 nördlich 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 mittelbar angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren 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.

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 - GeoIDG 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 Niederschlagswasserentsorgung 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 des DWA-Regelwerkes 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 Entsorgung 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 Landkreises Harz zu beantragen.

3. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung muss dezentral auf dem Grundstück erfolgen. Die 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 Landkreises 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 Werktage 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 anzuzeigen. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers beginnen 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 -freihaltung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen. Um eine mögliche Ansiedlung der Arten - initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen - bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

5.2 Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten

Sollten bei den 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 Naturschutzbehörde zu informieren. Die Bauherren sind verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

6. Gewässerschutz am Wöhrengaben für Gehölzpflanzungen im Bereich der Externen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen E1
Die Externe Maßnahmenfläche E1 betrifft das Gewässer 2. Ordnung „Wöhrengaben“ (034-03-02) in Osterwieck.

6.1 Pflege der Gehölzpflanzungen in der Externen Maßnahmenfläche E1

Die Gehölzpflanzungen sind vom Eigentümer so zu pflegen, dass diese nicht in das Gewässer hineinwuchern und die Unterhaltung des Gewässers erschweren.

6.2 Vorgaben für Bepflanzungen im Gewässerrandstreifen

Entlang des Gewässers 2. Ordnung „Wöhrengaben“ ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab Böschungsoberkante des „Wöhrengabens“. Der Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

6.3 Ausnahmen

Falls die Gehölzpflanzungen dennoch im Gewässerrandstreifen erfolgen sollen, ist gem. § 50 WG LSA vor Ausführung der Pflanzarbeiten eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Harz einzuholen. Mit den Pflanzarbeiten darf erst nach erteilter Genehmigung begonnen werden.

Der für die Gewässerunterhaltung zuständige Unterhaltungsverband (hier derzeit: UHV Ilse / Holtemme) ist rechtzeitig über den Baubeginn (min. 2 Wochen vorher) und unmittelbar nach Abschluss der Ersatzpflanzungen zu informieren. Nach Durchführung der Gehölzpflanzungen sind diese durch den zuständigen Unterhaltungsverband abzunehmen. Dem zuständige Unterhaltungsverband sind einen Monat nach der Abnahme der Gehölzpflanzungen die Bestandspläne in digitaler Form (shp, Datei) zu übersenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 13.04.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 08.05.2023 bis 23.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2024 bis 04.11.2024 mit der Begründung im Internet auf den Seiten der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf 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.

3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan- ge gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2024 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2024 beteiligt.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 20.02.2025 die Ergän- zungssatzung "Hornburger Straße II" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 24.02.2025

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister