

PRÄAMBEL

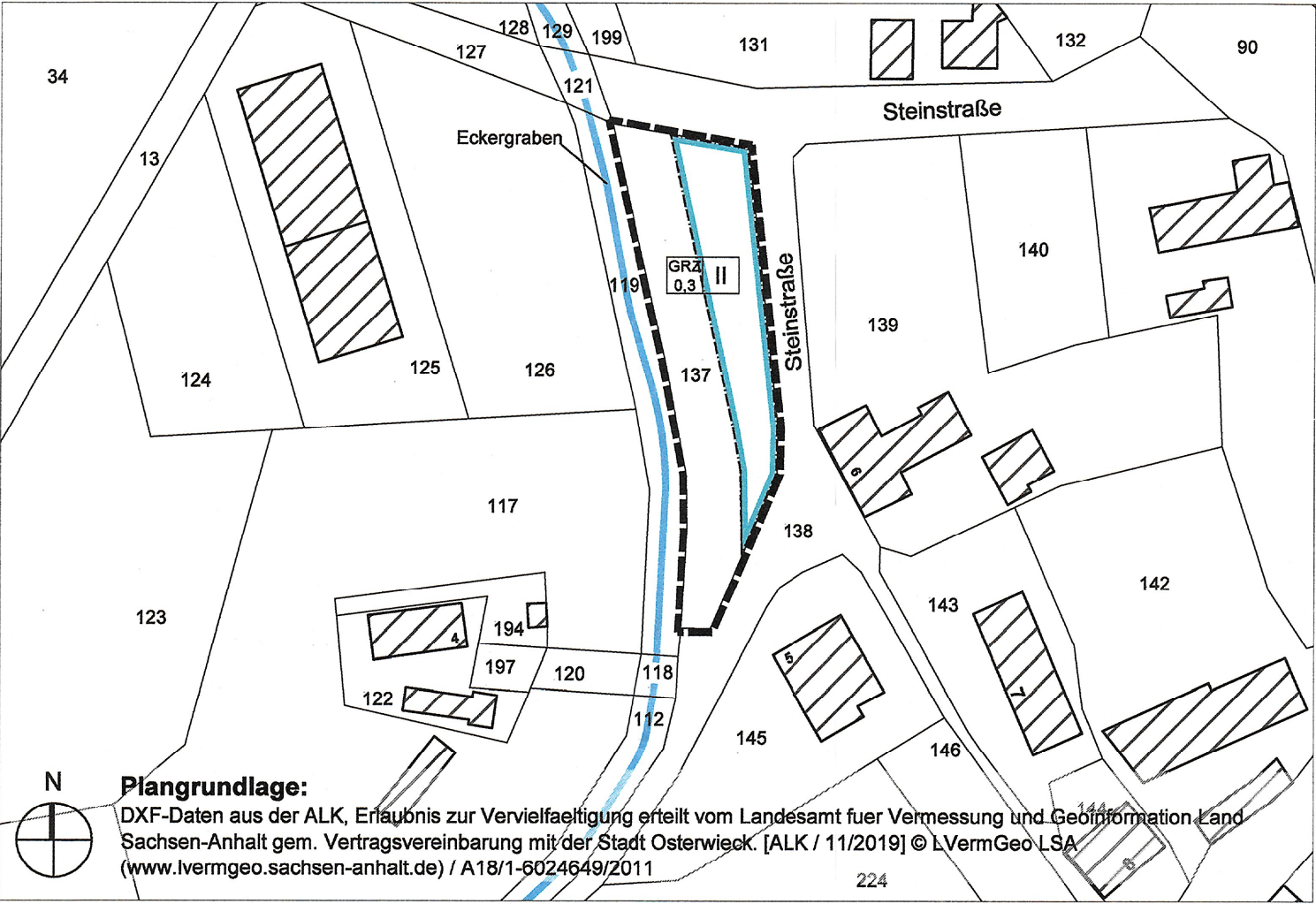
Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ~~03.07.2020~~ wird die Ergänzungssatzung "Steinstraße" gem. § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C), beschlossen. Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB aufgestellt. Die Ergänzungssatzung "Steinstraße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. §10 Abs. 2 BauGB.

Osterwieck, den ~~12.07.2020~~

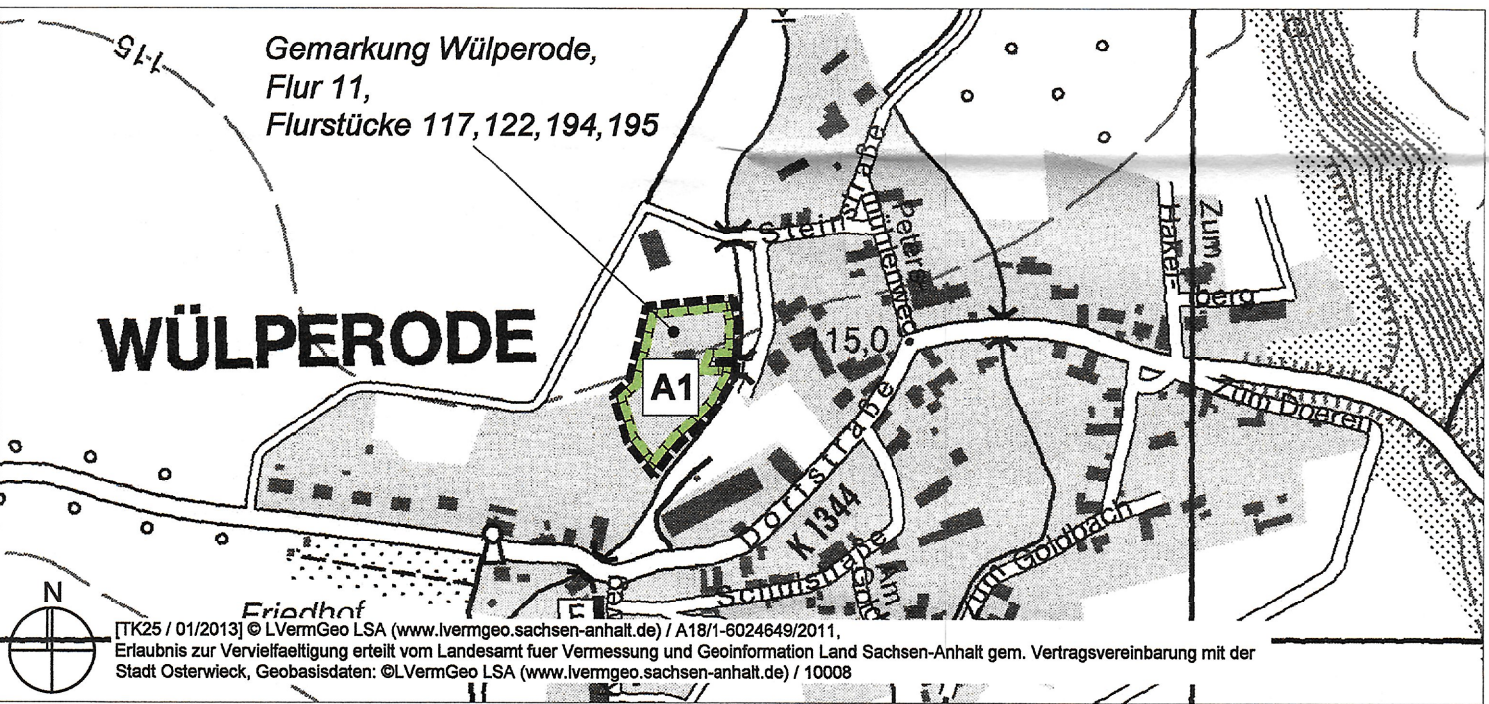
[Signature]
Bürgermeisterin



PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1000



EXTERNE FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Anzahl Vollgeschosse
GRZ 0,3	Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

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:

A1 Externe Ausgleichsfläche

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

ANGABEN BESTAND

Flurstücke und Flurstücksnummern

Gebäude und Hausnummern

Verlauf Fließgewässer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben

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

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 2 Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen

1) Der Gewässerrandstreifen am Eckergraben beträgt 5 Meter gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers.

2) Bauliche Anlagen (auch Einfriedungen), Wege und Plätze sind im Gewässerrandstreifen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hiervon regelt die Untere Wasserbehörde auf Antrag.

3) Grundsätzlich sind Gehölzpflanzungen im Gewässerrandstreifen unzulässig. Gegebenenfalls ist für den Bereich der in Fließrichtung rechten Gewässerseite eine Lückenbepflanzung möglich. Diese ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen.

4) Die Anpflanzung von Obstgehölzen ist im Gewässerrandstreifen ausnahmslos unzulässig.

§ 3 Maßnahmenkatalog für Ausgleich und Ersatz

1) Der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Lage und Ausdehnung der Pflanzmaßnahmen ist in den sonstigen Bauvorlagen darzustellen. Die Ergebnisse der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind auf ganze Zahlen für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher aufzurunden. Zwischenwerte für den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Verhältnis zur jeweilig zu versiegelnden Fläche zu berechnen.

2) Im Plangebiet oder auf der externen Ausgleichsfläche A1 können bezogen auf die versiegelte Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt werden (Maßnahmenkatalog):

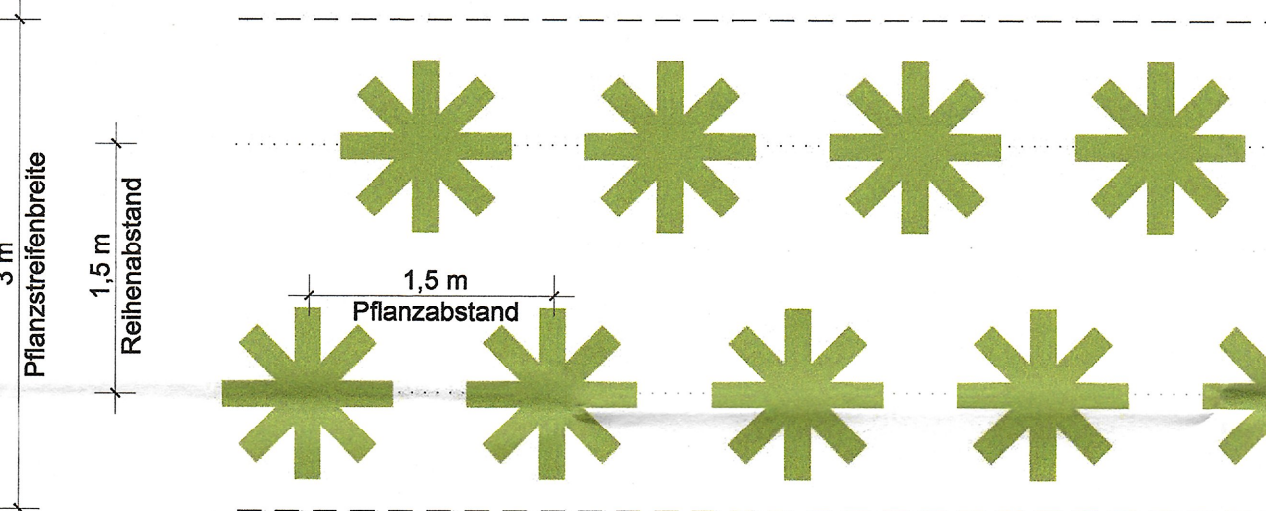
- Anlage Strauchhecke auf 100 m² Fläche zum Ausgleich für 100 m² versiegelte Fläche
- bestehend aus 30 Sträuchern, standortheimische Gehölzarten gem. Pflanzliste,
- Breite min. 2 m, einreihig
- min. 5 unterschiedliche Gehölzarten, Pflanzung in Gruppen von je 3 Gehölzen einer Art

Pflanzung von 6 Laubbäumen auf 100 m² zum Ausgleich für 100 m² versiegelte Fläche

- Pflanzung von standortheimischen Baumarten gem. Pflanzliste,
- min. 2 unterschiedliche Baumarten.

Anlage Baum-Strauchhecke auf 80 m² Fläche zum Ausgleich für 100 m² versiegelte Fläche

- bestehend aus 25 Sträuchern und 6 Bäumen mit standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste,
- Breite min. 3 m, zweireihig gem.nachstehendem Pflanzschema:



- min. 3 unterschiedliche Straucharten, min. 3 unterschiedliche Baumarten,
- Pflanzung Sträucher: in Gruppen von je 3 Gehölzen einer Art,
- Pflanzung Bäume: jeder 7. Pflanzplatz ein Baum.

3) Die Pflanzungen sind ein Jahr nach der Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 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. Anpflanzungen haben auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

§ 5 Pflanzliste

Laubbäume:
Mindestqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm,

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
und Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata),
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldulme (Ulmus minor)
Feldahorn (Acer campestre)
Holzbirne (Pirus communis)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Sträucher:
Mindestqualität: Baum-Heister, ohne Ballen

Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna und C. oxyacantha)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Brombeere (Rubus spec.)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume:
Mindestqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm,

Äpfel
Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Reinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Winterrambur
Jakob Fischer

Birnen
Köstliche von Charneux
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

Pflaumen
Bühler Frühzwetschke
Hauszwetschke
The czar
Wangenheimer Frühzwetschke
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Althans Reneklode

Kirschen
Querfurter Königs-kirsche
Schneiders späte
Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Buttners' rote Knorpelkirsche
Hedelffinger
Teickners schwarze
Herzkirsche

§ 6 Inkrafttreten

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Lage im für das Wasserwerk Börßum-Heiningen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

Trinkwasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen vom 24.03.97)

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das WasserwerkBörßum-Heiningen (Trinkwasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen vom 24.03.97).

Aufgrund der Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird die Nutzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung eingeschränkt. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote bzw. die Handlungs- und Duldungspflichten dieser Verordnung sind einzuhalten.

Gem. § 7 Abs. 1 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung bedarf das Errichten, Ändern oder Abreißen von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen, insbesondere Abwasseranlagen und Stellplätzen, innerhalb des Wasserschutzgebietes der wasserrechtlichen Genehmigung. Vor der Durchführung von baulichen Vorhaben ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

HINWEISE

1. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit

Es wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Abhängig vom Ergebnis sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im notwendigen Umfang zu planen, nachzuweisen und auszuführen.

2. Gehölzbestand am Eckergraben

Der Gehölzbestand am Eckergraben stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG (Auenwälder) sowie einen Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie (91E0 "Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior) dar. Das Biotop darf durch das Vorhaben bzw. durch die spätere Nutzung des Grundstücks nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 11.04.2019 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 11.07.2019 bis 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom Juni 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 16.09.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode in der Fassung vom Juni 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 13.08.2019 bis 08.10.2019 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

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 14.11.2019 die Auslegung der Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode beschlossen.

5. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom Oktober 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 07.01.2020 beteiligt.

6. Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode in der Fassung vom Oktober 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2019 bis 15.01.2020 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 28.11.2019 bis 23.01.2020 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 in der Fassung vom Februar 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB verkürzt in der Zeit vom 25.02.2020 bis 11.03.2020 beteiligt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode in der Fassung vom Februar 2020 wurde gemäß § 4a BauGB verkürzt in der Zeit vom 11.03.2020 bis 25.03.2020 mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 25.02.2020 bis 03.04.2020 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.

7. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 09.07.2020 die Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2020 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 10.07.2020

[Signature]
Bürgermeisterin



8. Die Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 12.08.2020

[Signature]
Bürgermeisterin



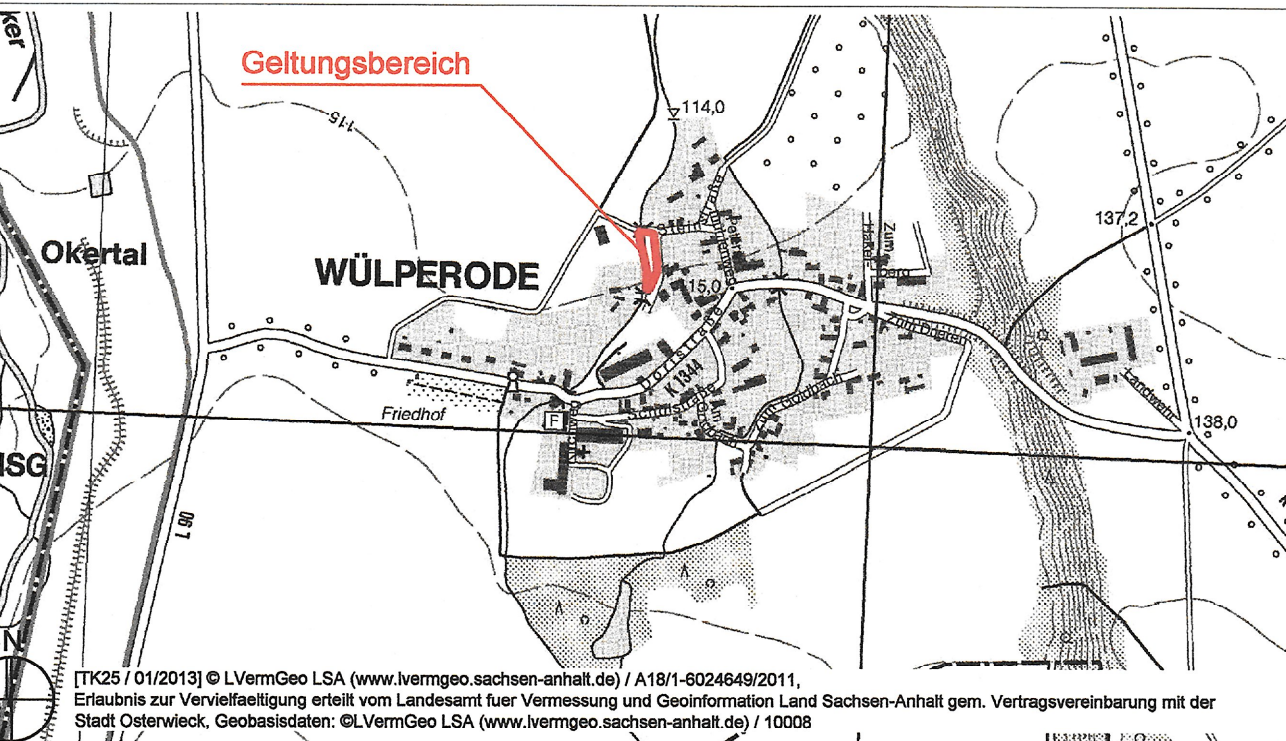
9. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung "Steinstraße" für die Ortschaft Wülperode wurde am ~~30.03.~~2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- 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 ~~04.10.~~2020

[Signature]
Bürgermeisterin



ERGÄNZUNGSSATZUNG "STEINSTRASSE" Stadt Osterwieck, Ortschaft Wülperode



Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnold /
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet: ZJ
Datum: Mai 2020
Geprüft: Wd
Rev.-Nr.: 07