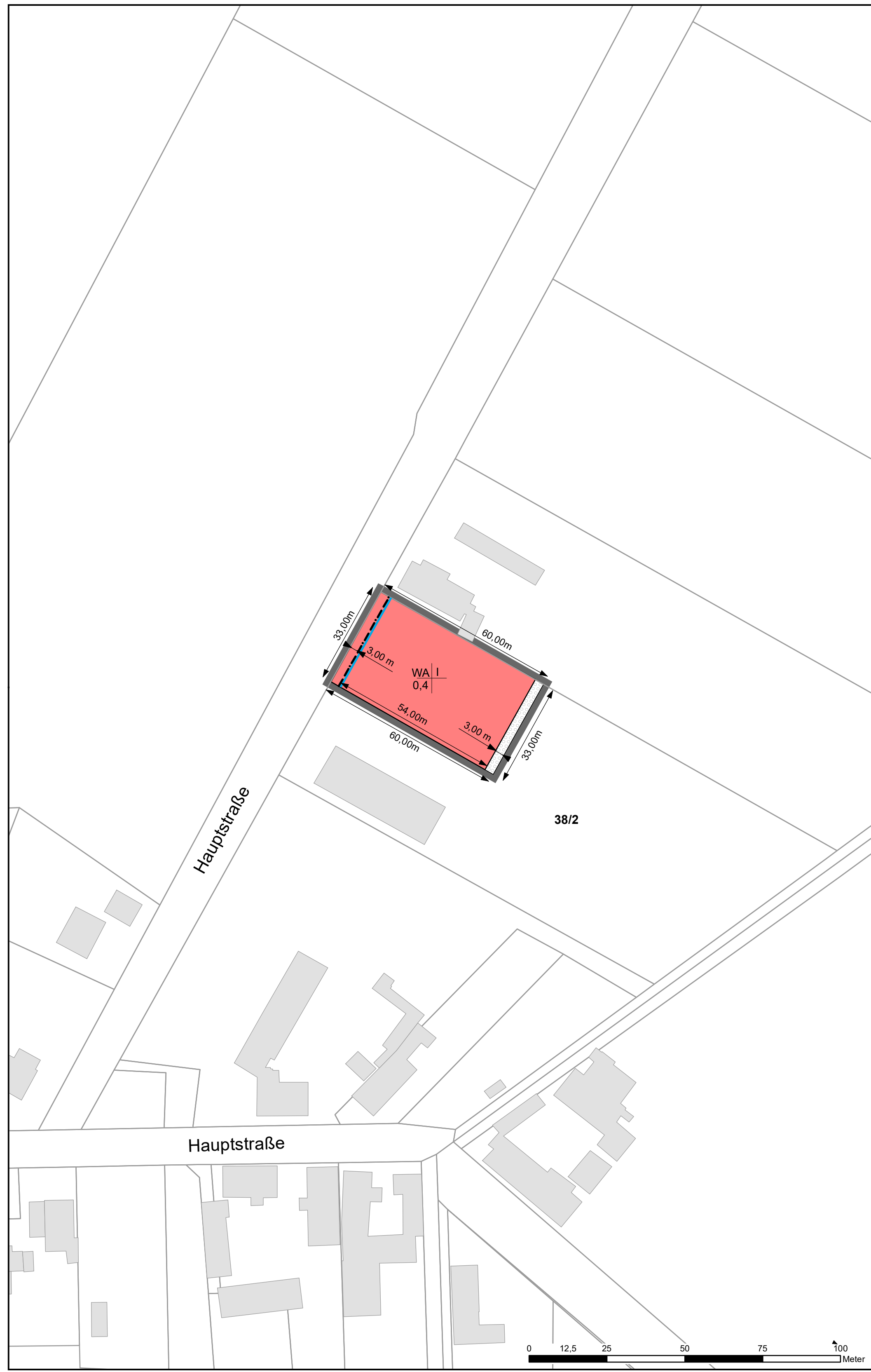


**Teil A Planzeichnung**



**Planzeichnung und Planzeichenerklärung (Teil A)**

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der zuletzt gültigen Fassung vom 18.12.1990

**Art der baulichen Nutzung**

§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB  
§§1 bis 11 BauNVO

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
in Verbindung mit §§16,19,20 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO  
I Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung  
Vollgeschosse  
GRZ

**Bauweise**

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB

bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze

38/2 Flurstücksnummer

**Teil B Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan Buchhorst "Hopfenhorst II"**

**1. Festsetzung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser besagt:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  - (2) Zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    3. Anlagen für Verwaltungen,
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden hiermit ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.  
- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt.  
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 wurde entsprechend angewendet.  
Im Bebauungsplan Buchhorst wird die Überbauung mit Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

**1.4 Öffentliche Verkehrsanlagen**

Der Planbereich ist direkt an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Er liegt innerhalb der Ortslage zwischen bebauten Flächendirekt an der Hauptstraße in Buchhorst.

**1.5 Flächenbilanz**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Geltungsbereich        | 1.987 m² |
| allgemeines Wohngebiet | 1.888 m² |
| Anpflanzung / Erhalt   | 99 m²    |

**2. Grünordnung**

**2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der zu überbauenden Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Dabei ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m² jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölzliste in der Anlage 3 ist eine Empfehlung und hat keinen abschließenden Charakter.

**Anlage einer Heckenpflanzung zur Abgrenzung des Plangebietes**

Entlang der ackerseitigen Flurstücksgrenze ist innerhalb des Plangebietes in einer Tiefe von mindestens 3,00 m eine freiwachsende Laubhecke zu pflanzen. Mit der Anpflanzung zur Grundstücksgrenze wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Die vorgesehene Gehölzpflanzung ist aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzarten aufgebaut. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt gemäß den vorgegebenen Pflanzenarten in 3-5er Gruppen. Die Sträucher werden mit einem Abstand von 1,50 m untereinander und versetzt in einem Abstand der Reihen von 1,50 m gepflanzt, dabei soll immer ein Wechsel der Art erfolgen. Die Gehölzlisten in der Anlage 3 sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter.

**2.2 Hinweise**

**Artenschutz**  
Das Plangebiet selbst weist als Ackerfläche ausschließlich ein Habitatpotenzial für bodenbrütende Vogelarten auf, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung und zur Straße sowie der geringen Flächengröße ist ein Vorkommen relativ unwahrscheinlich. Nach Auswertung der LAU-Daten sind jedoch keine Vorkommen von Tierarten auf der Fläche bekannt, Lebensstätten von artenschutzrelevanten Tierarten können weitestgehend ausgeschlossen werden. (siehe Anlage 2 Blatt-Nr. 1)

Zum Schutz von möglichen Offenlandarten sollte die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 1. September bis Ende Februar erfolgen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender und gehölbewohnender Vogelarten. Alternativ können Bauarbeiten in den Baugebieten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Baugebieten keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde zu informieren.

**Bodenschutz**  
Bei der Veränderung der Erdoberfläche ist der Boden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

**Denkmalschutz und Archäologie**  
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

**Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken**  
Anfallendes Niederschlagswasser, von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücke, sollen auf den Grundstücken versickert werden.  
Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten.

**3. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aufgestellt. Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird der Bebauungsplan im Ortsteil Buchhorst „Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II“ gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und entwickelt. Die Durchführung erfolgt ohne einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen.  
Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hat die Einheitsgemeinde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Buchhorst Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II“ am 22.07.2021 eingeleitet und am 06.12.2022 ergänzt.

**Grundlagen der Planfeststellung sind:**

- Baordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 33 vom 08.06.2017 S. 1440) einschließlich aller echtsgültigen Änderungen.
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunal-verfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der aktuell gültigen Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz Sachsen-Anhalt (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuell gültigen Fassung.

**4. Kartengrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Flurkarte und des Luftbildes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt mit erteilter Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt (GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2020 / A18/1 - 6022664/2011 angefertigt.

**Bemerkung:** Buchhorst

**Flur:** 7

**Flurstück:** 38/2 anteilig

**Aktuelles Koordinatensystem:**

LS489 UTM-Zone 32N (ST) - EPSG - Code 25832

**Verfahrensvermerke**

(Bebauungsplan Hauptstraße Richtung Hopfenhorst II)

**1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde – Weferlingen hat gemäß § 2 BauGB am 22.07.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt „Der Burgenbote“ am ..... 2022 bekannt gemacht und auf der Internetseite der Stadt Oebisfelde-Weferlingen veröffentlicht.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**2. Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde – Weferlingen hat am 06.12.2022 in seiner öffentlichen Sitzung, die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss wie folgt beschlossen: Der Bebauungsplan Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II wird gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und entwickelt. Die Durchführung erfolgt ohne einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt „Der Burgenbote“ am .....2022 bekannt gemacht und auf der Internetseite der Stadt Oebisfelde-Weferlingen veröffentlicht.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**3. Planverfasserin**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt und entwickelt. Erstellt durch: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Außenstelle Altmark, Bahnhofstraße 2, 39638 Hansestadt Gardelegen.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**4. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II (Beschluss-Nr.....) gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 3 (2), 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... 2022 im Amtsblatt „Der Burgenbote“. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Börde am ..... sowie auf der Internetseite der Stadt Oebisfelde-Weferlingen.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**6. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Der Bebauungsplan Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II (Beschluss-Nr.....) mit der Begründung wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom ..... 2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**8. Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

**9. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist am.....ortsüblich im Amtsblatt „Der Burgenbote“ sowie am ..... im Amtsblatt des Landkreises Börde und auf der Internetseite bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Buchhorst an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst II ist damit am ..... wirksam geworden.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Siegel / Bürgermeister

|   |                     |   |                            |
|---|---------------------|---|----------------------------|
| <b>LANDEGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH</b><br>Außenstelle Altmark<br>Bahnhofstraße 2<br>39638 Gardelegen<br>Telefon: 03907 / 77787-0<br>Telefax: 03907 / 77787-33<br>E-Mail: <a href="mailto:ast-altmark@gaa.de">ast-altmark@gaa.de</a>  |                     | <b>Planzeichnung</b><br>Stadt Oebisfelde-Weferlingen<br>Lange Str. 12<br>39548 Oebisfelde-Weferlingen<br>OT Buchhorst |                            |
| Bearbeiter<br>K. Zeiler   | Datum<br>15.06.2022 | Unterschrift<br>[Signature]   | Zustimmung<br>[Signature]  |
| Benennung: <b>Bebauungsplan "Hopfenhorst II"</b><br>Ortsteil Buchhorst<br>Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen   |                     | Projekt: 1430061  | Maßstab:<br><b>1:1.000</b> |
| Zeichnungsdatei: BP_Hopfenhorst_II  |                     | Gezeichnet: Pietscher   | Blatt-Nr.:<br><b>01</b>    |
| <small>Arbeitsverzeichnis: K:\GIS\00 Projekte\12_GB3\2021BP_Buchhorst_Hopfenhorst_II\04_MXD<br/>                 PDF Abgabeverzeichnis: K:\GIS\00 Projekte\12_GB3\2021BP_Buchhorst_Hopfenhorst_II\Arbeitsverzeichnis_PDF_Abgabeverzeichnis.pdf<br/>                 Urheberrecht: Diese Zeichnung darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden.</small> |                     |   |                            |