

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Das Sondergebiet Ferienhausgebiet dient der Unterbringung kleinerer Ferienhäuser im Rahmen des Betriebes des Campingplatzes.  
Zulässig sind: Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> je Ferienhaus, Badestellen am angrenzenden Gewässer, sowie untergeordnete Nebenanlagen der Nutzung.
- Das Sondergebiet Campingplatz dient dem Betrieb eines Campingplatzes.  
Zulässig sind Standplätze für Wohnwagen, Campinganhänger, Zelte, mobile Ferienhäuser und Stellplätze für Wohnmobile und PKW, sanitäre Einrichtungen, Gemeinschaftsräume mit Küche im vorhandenen Gebäude, Anlagen der Ver- und Entsorgung des Campingplatzes (z.B. Elektroenergieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbehandlung, Mülltonnenstandplätze), sowie sonstige Nebenanlagen (z.B. Spiel- und Grillplätze, Garagen für die Technik zum Betrieb der Anlage, Anlagen zur Zugangskontrolle, Einfriedungen)
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Standplätze für Wohnwagen, Campinganhänger, Zelte und mobile Ferienhäuser sowie Stellplätze für Wohnmobile und PKW und ihre Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, wenn die Standplätze unbefestigt, durch Rasen begrünt und die Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit wassergebundener Decke befestigt werden.
- Die zulässigen Firsthöhenangaben beziehen sich auf eine Bezugshöhe von 58 m ü. NHN (dies entspricht der mittleren Geländehöhe).

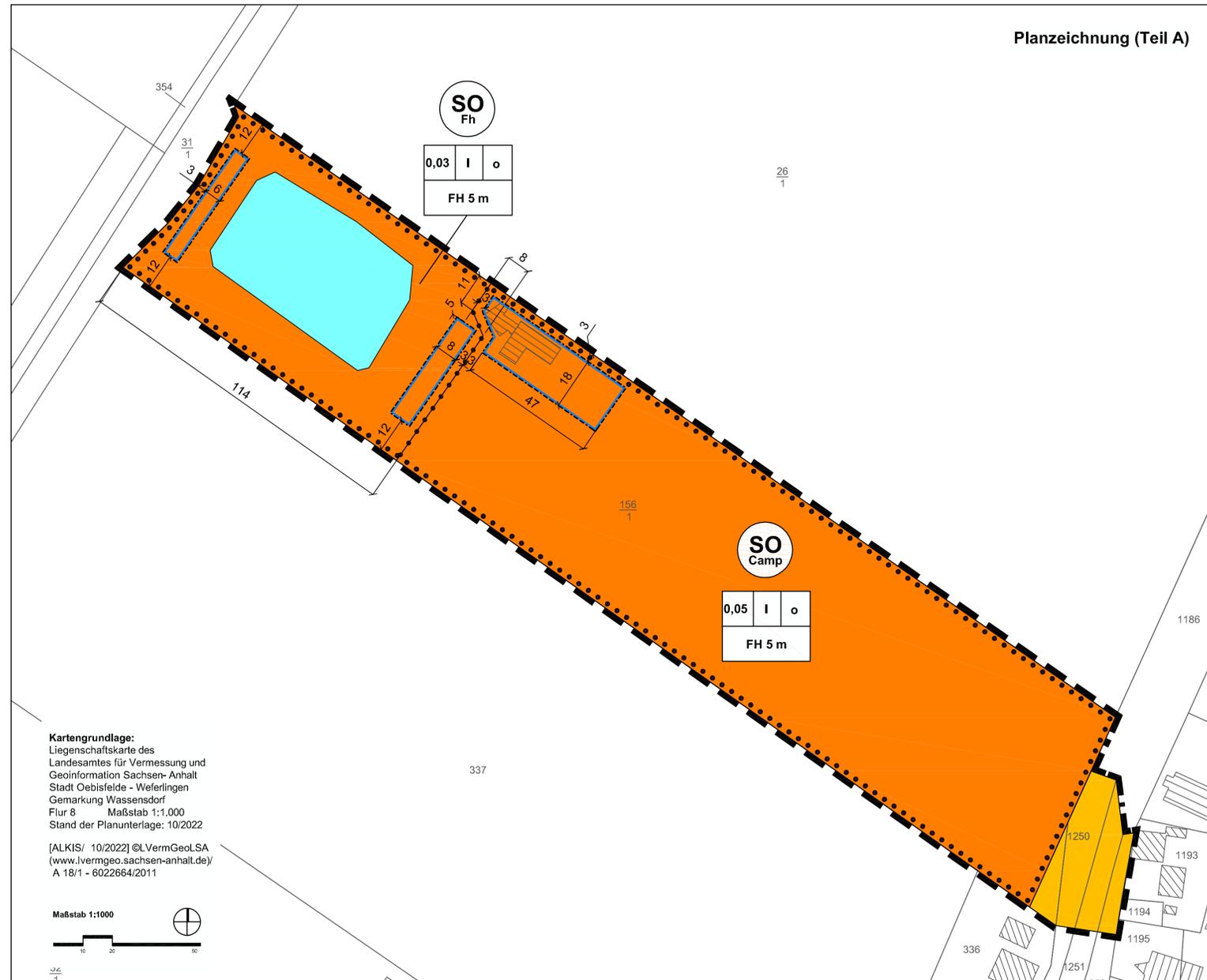
**§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass neue Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen sind. Eine Versiegelung ist nur ausnahmsweise zulässig (z.B. für den Mülltonnenstandplatz oder den Grillplatz).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen Gehölze allgemein zu erhalten sind. Die Thujabäume vor dem vorhandenen Gebäude und die Hybridpappeln an der Grenze zwischen Grundstück und Straßenraum können durch Arten einheimischer, großkroniger Laubbäume ersetzt werden. Für ausnahmsweise zulässige Beseitigungen von Bäumen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Je beseitigtem Baum ist ein in Artenauswahl und Wuchshöhe gleichwertiger einheimischer, standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen.
- Die das Gebiet eingrenzende, teilweise durch Trockenheit geschädigte und lückige Baumreihe ist durch Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze als Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche von 453 m<sup>2</sup> zu ergänzen, so dass eine geschlossene Eingrünung des Gebietes entsteht.
- Zur Untergliederung der Standplätze für Campingwagen sind auf insgesamt 2000 m<sup>2</sup> Fläche neue Strauchhecken aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

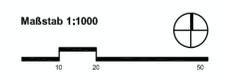
**Regelungen zum Artenschutz**

Die gesetzlichen Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen sind im Plangebiet zu beachten.

**Planzeichnung (Teil A)**



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Stadt Oebisfelde - Weferlingen  
Gemarkung Wassensdorf  
Flur 8 Maßstab 1:1.000  
Stand der Planunterlage: 10/2022  
[ALKIS/ 10/2022] ©LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6022664/2011



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
    - Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ)
    - 0,05** Grundflächenzahl (GRZ)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen
    - FH 5 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen
  - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Flächen für den Straßenverkehr
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Wasserflächen
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - sonstige Planzeichen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



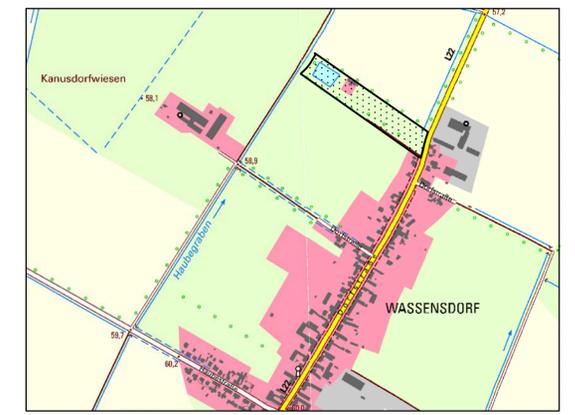
**Stadt Oebisfelde - Weferlingen**

Landkreis Börde

**Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf**

Vorentwurf Stand Juli 2023

Maßstab 1 : 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a  
Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.  
[TK10/ 2022] ©LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6022664/2011

<p><b>Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf</b></p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2022 bekanntgemacht am .....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt</b></p> <p>_____</p> <p>vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>_____</p> <p>am .....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung nach § 215 BauGB</b></p> <p>_____</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	