

**Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck**

Auf Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (GVBl. LSA S. 394), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text ausgefertigt.

Oebisfelde- Weferlingen

Der Bürgermeister

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

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

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des dritten Vollgeschosses unzulässig.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Straßenoberfläche der Straße Zum Sande gemessen an der westlichen Fahrbahnkante im an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt festgesetzt.

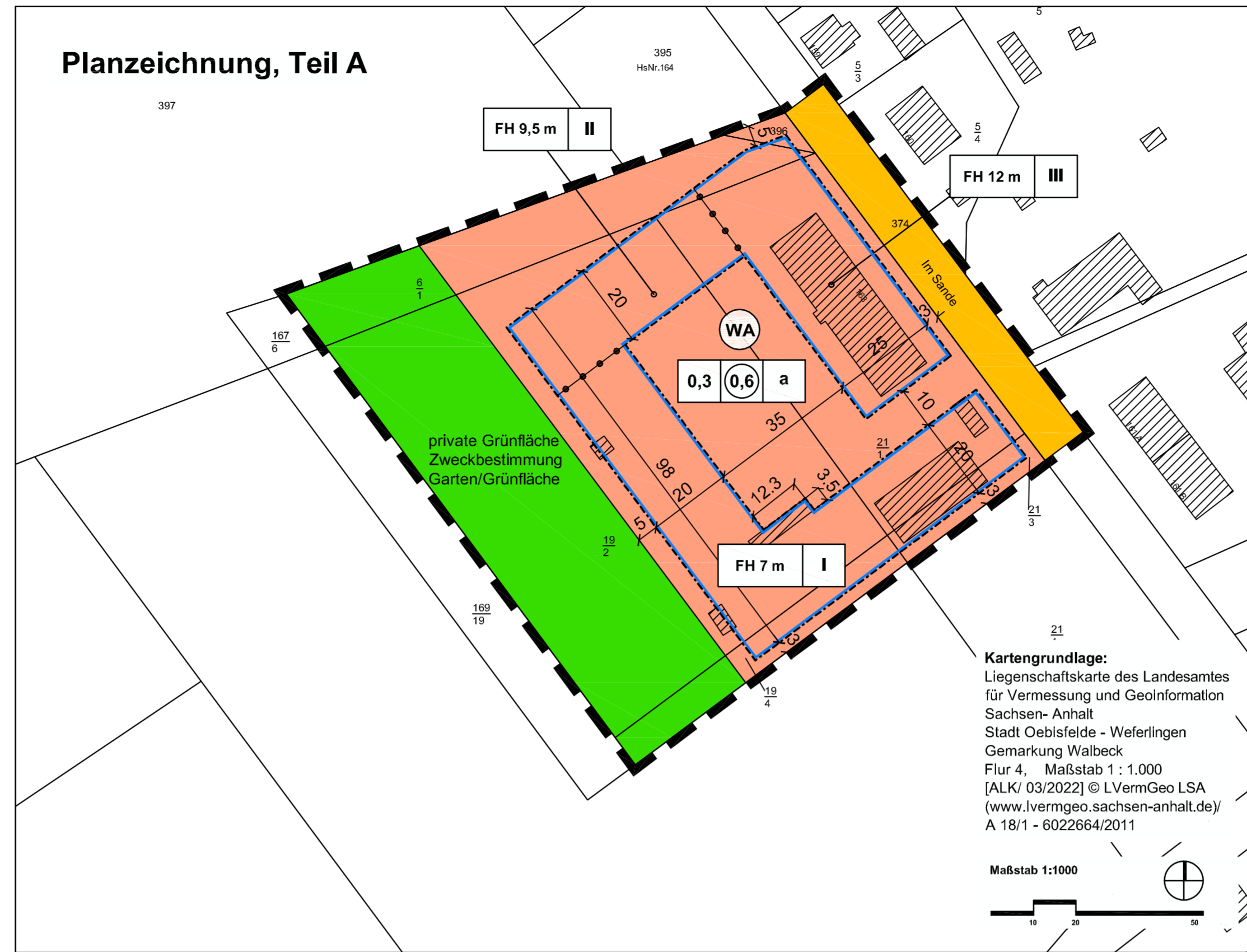
**§ 2 Überbaubare Fläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise ohne die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 Meter festgesetzt.

**Hinweis:**

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

**Planzeichnung, Teil A**



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

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

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 12 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

**2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

**■** Flächen für den Straßenverkehr - öffentlich

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**■** Grünflächen - privat Zweckbestimmung gemäß Planeintrag

**5. sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und Firsthöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck nach § 13a i.V.m § 13b BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2022 bekanntgemacht am 01.09.2022</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, Abendstr. 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 am 18.10.2022</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>_____</p> <p>vom 14.11.2022 bis 15.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 03.11.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat erneut einschließlich der Vorprüfung der Umweltbelange öffentlich ausgelegen</b></p> <p>_____</p> <p>vom 19.04.2024 bis 25.05.2024 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>Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage</b></p> <p>_____</p> <p>durch den Landkreis Börde mit Auflagen /Maßgaben/ Hinweisen</p> <p>Haldensleben, den</p> <p>Im Auftrage</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einnahme 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 § 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>

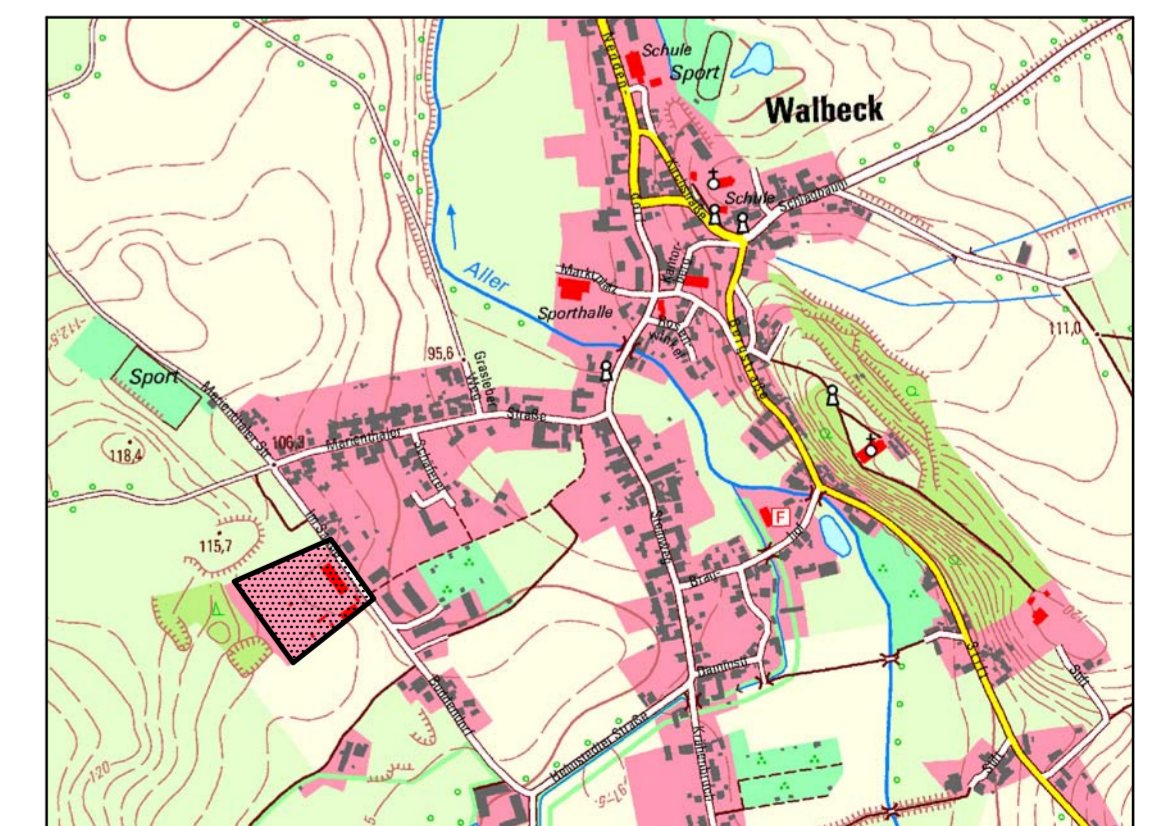


**Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen**

**Bebauungsplan "Im Sande II" in der Ortschaft Walbeck**  
vorzeitiger Bebauungsplan  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

2. Entwurf Stand März 2024

Maßstab 1: 1000



Planverfasser: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Irxleben, Abendstr. 14a  
verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, [ALK/ 11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6022664/2011