

**Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde"**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... und nach Genehmigung durch den Landkreis Börde die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde", Stadt Oebisfelde - Weferlingen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Textliche Festsetzungen**

In grau verzeichnete Festsetzungen gelten nur außerhalb des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbereiches.

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- (1) **Eingeschränkte Gewerbegebiete GE (E)**  
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen auf dem Grundstück Sandfelde 1 nicht wesentlich stören und eine Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am maßgeblichen Immissionsort gewährleisten.
- (2) **Einzelhandelsbetriebe**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 25% der Geschossfläche und maximal 300 m²). Ausnahmeweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².
- (3) **Vergnügungsstätten**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- (4) **Anzahl der Vollgeschosse**  
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmeweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 1,6 nicht überschritten wird.
- (5) **Höhenbezugspunkt**  
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die mittlere Höhe der Straße Sandfelde/Gewerbegebiet West gemessen an der Straßenbegrenzung festgesetzt.

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende abweichende Bauweise im Plangebiet gilt:  
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m

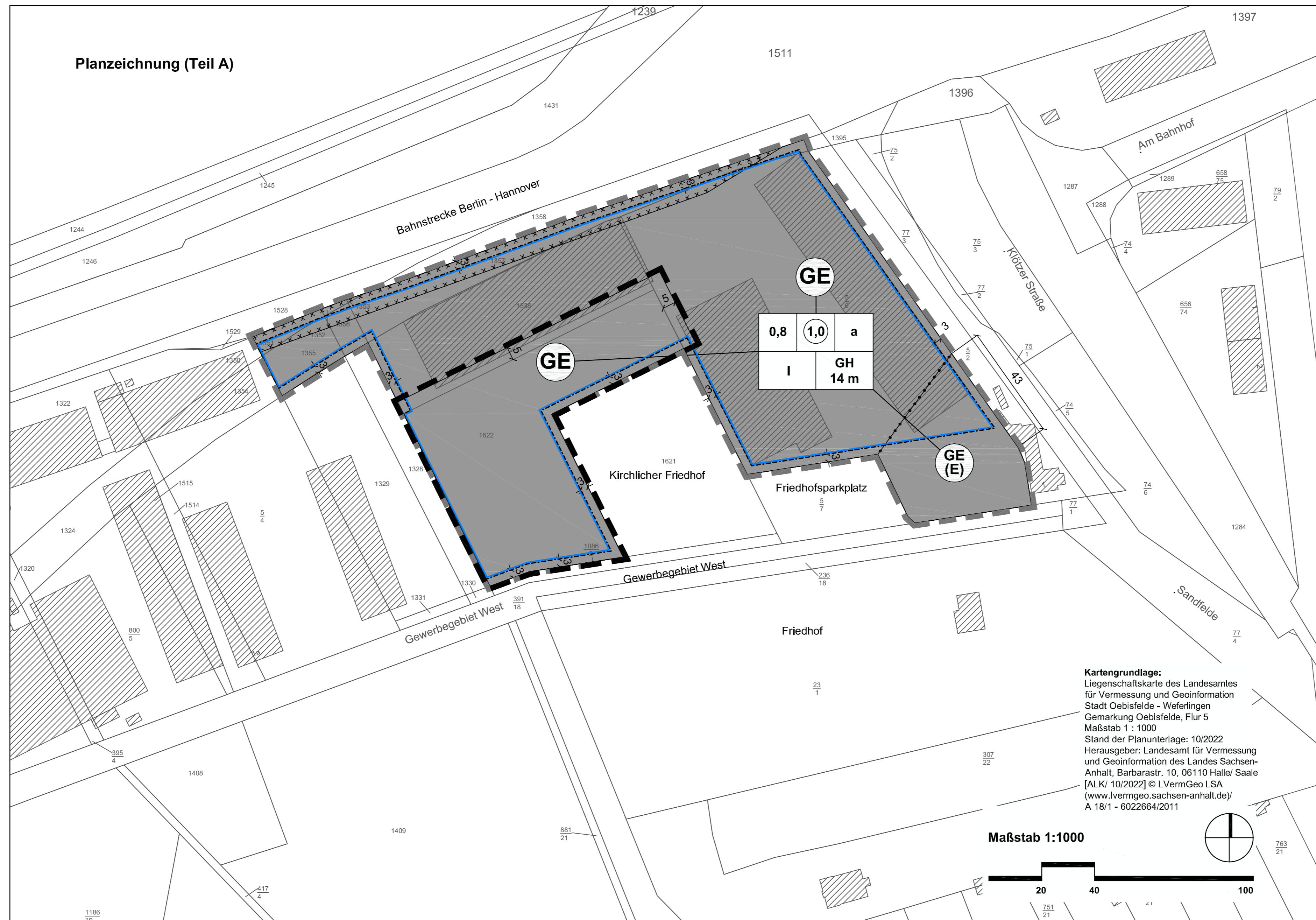
**3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

- (1) Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

**Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten**

**Bäume**  
Hain- Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter- Linde (Tilia cordata), Zweigriffliger Weißdom (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (Acer campestre)  
**Sträucher**  
Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Weichsel- Kirsche (prunus mahaleb), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Traubenkirsche (Prunus padus) Eingriffliger Weißdom (Crataegus monogyna), Blut- Johannisbeere (Ribes sanguineum) in Sorten, Silber- Ölweide (Eleagnus commutata), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Spierstrauch (Spiraea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

**Planzeichnung (Teil A)**



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Oebisfelde - Weferlingen Gemarkung Oebisfelde, Flur 5 Maßstab 1 : 1000  
Stand der Planunterlage: 10/2022  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, Barbarastr. 10, 06110 Halle/ Saale [ALK/ 10/2022] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1 - 6022664/2011

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

in grau verzeichnete Festsetzungen gelten nur außerhalb des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbereiches

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

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- GE (E)** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)

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

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0** Geschossflächenzahl (GFZ)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH 14 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen

**3. überbaubare Flächen, Bauweise**

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

**4. sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermerke
- Flächen auf denen ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch einen Tankwagenunfall besteht



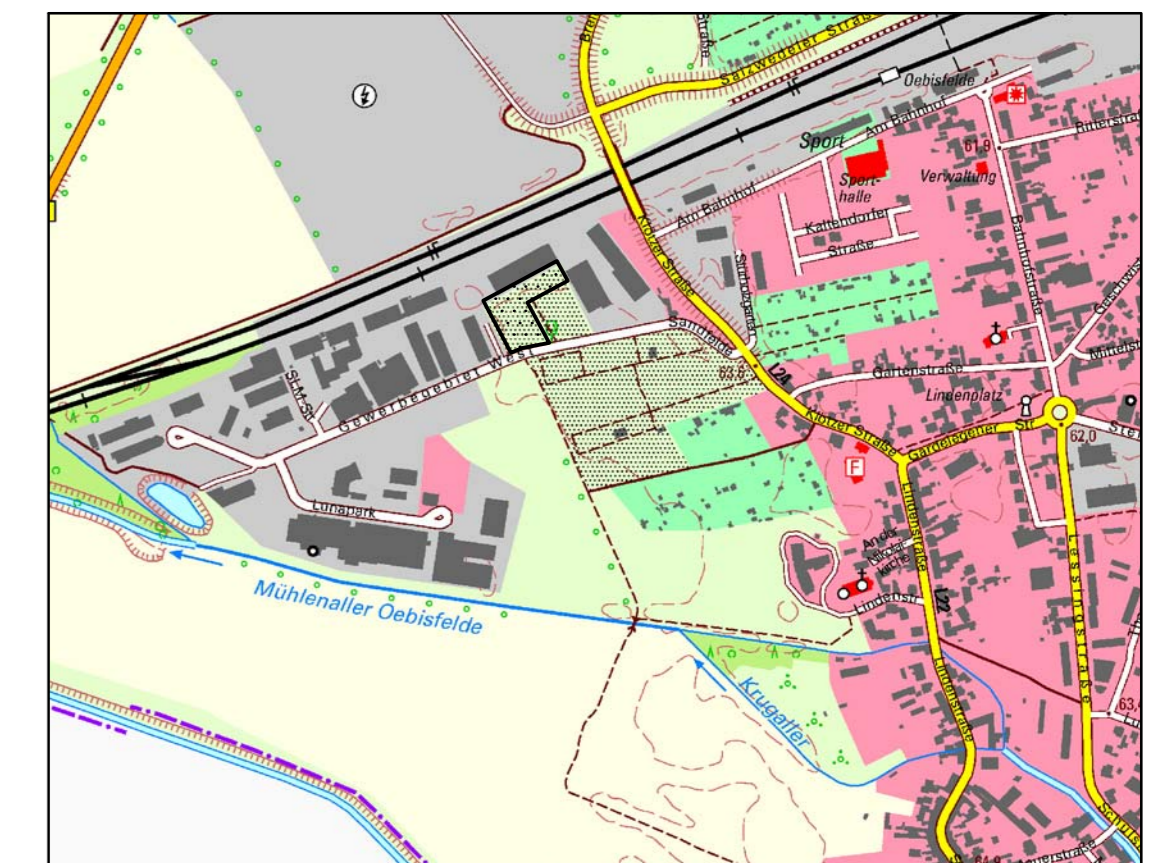
**Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen**

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde"**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung Stand Dezember 2023

Maßstab 1: 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Ixleben, Abendstraße 14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [TK 10/2020] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6022664/2011

Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Die Aufstellung des Bebauungsplanes "3. Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde" beschlossen	Die Durchführung als Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde" im Verfahren nach § 13a BauGB und den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen	Als Satzung beschlossen.
Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Ixleben / Abendstraße 14a	vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2021.	vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.2023	vom 13.11.2023 bis 14.12.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 02.11.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 10 BauGB am .....
Ixleben, den	Oebisfelde - Weferlingen, den	Oebisfelde - Weferlingen, den	Oebisfelde - Weferlingen, den	Oebisfelde - Weferlingen, den
Architekt für Stadtplanung	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten	Planerhaltung § 215 BauGB	
durch den Landkreis Börde mit Auflagen /Maßgaben/ Hinweisen		Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.	
Haldenleben, den	Oebisfelde - Weferlingen, den	Oebisfelde - Weferlingen, den	Oebisfelde - Weferlingen, den	
Im Auftrage	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	