

**Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "Röwitzer Straße II" im Ortsteil Buchhorst der Ortschaft Oebisfelde**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 24.09.2019 die Satzung über den Bebauungsplan "Röwitzer Straße II" im Ortsteil Buchhorst der Ortschaft Oebisfelde, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
  - Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Straßenoberfläche der Landesstraße L 22, gemessen an der östlichen Fahrbahnkante im jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt, festgesetzt.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante der Bodenplatte mindestens der Bezugshöhe nach Pkt. 1.2. entsprechen muss.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firshöhe des jeweiligen Gebäudes.

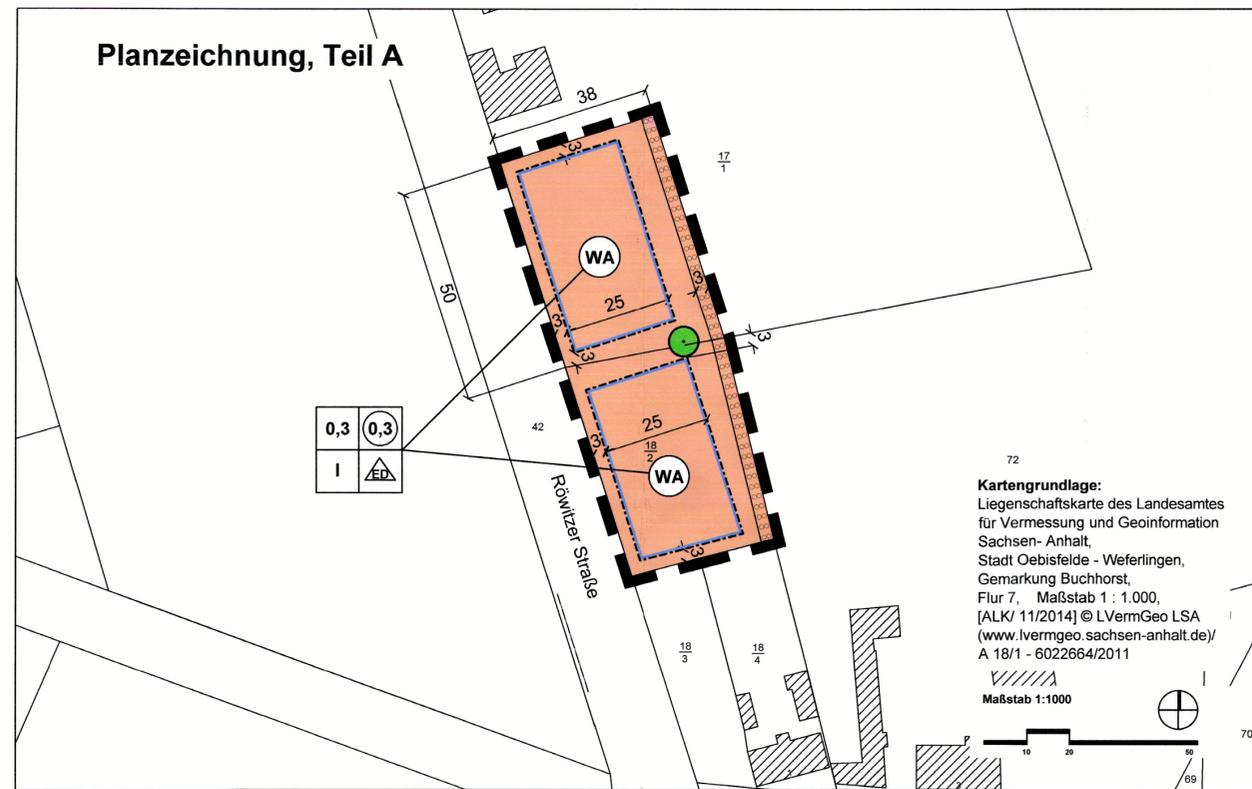
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baum- Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Lageabweichungen von der Fläche können zugelassen werden, wenn der Schutzzweck der wirksamen Eingrünung des Baugebietes gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet bleibt und der Ersatz flächengleich erfolgt.

Hinweise: 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 (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise

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

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röwitzer Straße II" im Ortsteil Buchhorst der Ortschaft Oebisfelde nach § 13a i.V.m § 13b BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 06.03.2018 bekanntgemacht am 08.03.2018</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 26.09.2019 gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen am 12.03.2019</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>
<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 28.03.2019 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß §10 BauGB am 24.09.2019</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>am 27.09.2019</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>
<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 07.11.2019 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 08.11.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></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 Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.</b></p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p>



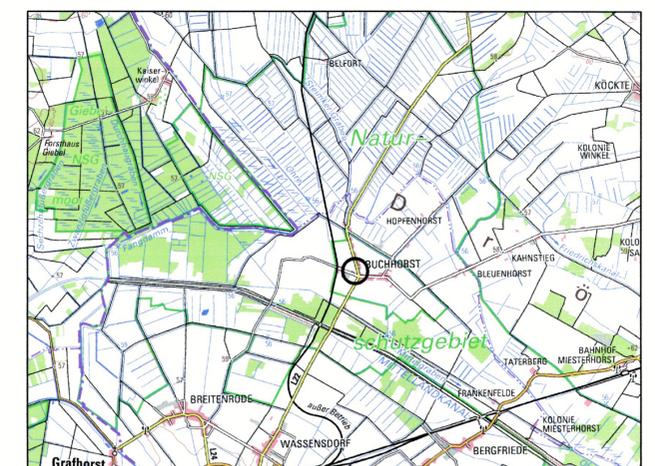
**Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen**

Landkreis Börde

**Bebauungsplan "Röwitzer Straße II" im Ortsteil Buchhorst der Ortschaft Oebisfelde**

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift  
Maßstab 1: 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Irxleben, Abendstr.14a  
Ausschnitt aus der TK25 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt, [TK25/ 11/2014] © L.VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1 - 6022664/2011