

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) **Gewerbegebiete**
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die die Friedhofsruhe auf dem angrenzenden städtischen Friedhof nicht wesentlich stören und eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tags und nachts am Rande des Friedhofes unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalles gewährleisten.
- (2) **Höhenbezugspunkt**
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die mittlere Höhe der Straße 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 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes ist ein bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 Metern über der angrenzenden Gewerbefläche anzulegen bevor die angrenzenden Gewerbeflächen in Nutzung genommen werden.

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

- (1) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzverteilung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.
- (2) Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasensaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

5. Festsetzung von Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen, Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet (§ 9 Abs. 1a und Abs. 2 BauGB)

- (1) Aufgrund der beabsichtigten abschnittswisen In- Nutzung- nahme der Bauflächen südlich der Straße Gewerbegebiet West im Bereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet West-Oebisfelde" soll die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für diese Teilflächen jeweils zum Zeitpunkt der Umsetzung erfolgen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine bauliche Nutzung der jeweiligen Teilflächen der festgesetzten Gewerbegebiete erst zulässig ist, wenn die nach Absatz 2 hierfür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB gesichert sind.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass je 1 m² in Anspruch genommener Gewerbegebietsfläche (ohne Anpflanzflächen) der in Absatz 1 bezeichneten Fläche eine externe Kompensation im Umfang von 5,81 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 durch in Absatz 1 angeführte städtebauliche Verträge nachzuweisen ist.

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 Weißdorn (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 Weißdorn (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 (Spirea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe auch Pkt. 1 textliche Festsetzungen)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

II 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Grünfläche privat
Zweckbestimmung: Leitungskorridor

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

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

7. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der vorhandenen Gas- Hochdruckleitungen zu belasten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

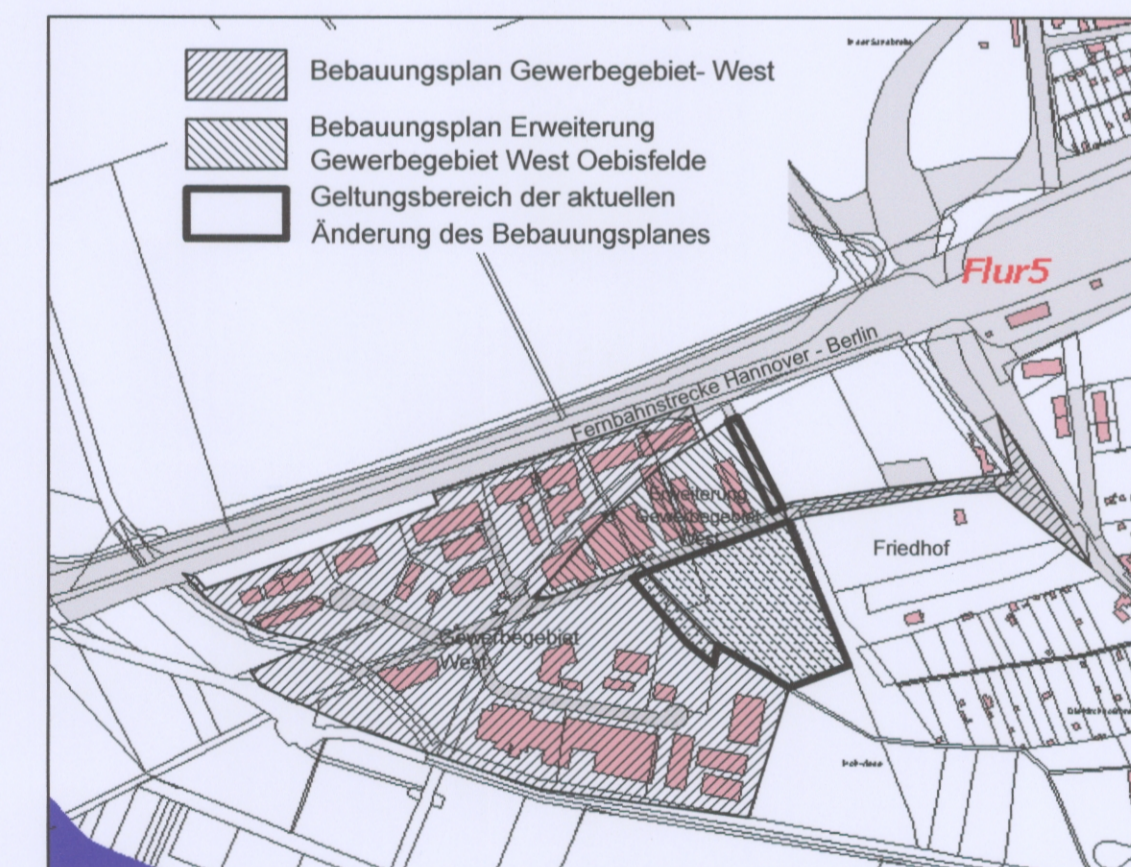


Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet West Oebisfelde"

Abtschrift der Urschrift

Maßstab 1: 1000



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

verkleinert Ausschnitt aus der ALK
ALK/10/2014 © LVerGeo LSA
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 6022664/2011

<p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 11.12.2018 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet West Oebisfelde", Stadt Oebisfelde - Weferlingen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 13.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf der Änderung der Bebauungspläne</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke 39167 Inxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Inxleben, den 12.12.2018 gez. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet West Oebisfelde" beschlossen.</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 13.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Den Entwurf der Änderung der Bebauungspläne zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.09.2018</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 13.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung der Bebauungspläne hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 27.09.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 13.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß §10 BauGB am 11.12.2018</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 13.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 13.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 20.12.2018 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung der Bebauungspläne rechtsverbindlich.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 21.12.2018 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Planes wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 15.01.2019 im Auftrage <i>J. Funke</i></p>	<p>Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Planes wird hiermit beglaubigt.</p>