

Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 29.09.2015 und nach Genehmigung durch den Landkreis Börde die Satzung über den Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde", Stadt Oebisfelde - Weferlingen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE)**  
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.
- 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). Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².
- Vergnügungsstätten**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- Anzahl der Vollgeschosse**  
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 1,6 nicht überschritten wird.
- 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. 25 a BauGB)

- Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zusätzlich hierzu ein Flächenanteil der Gewerbegebietsfläche von 300 m² sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung 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.
- Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaart oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

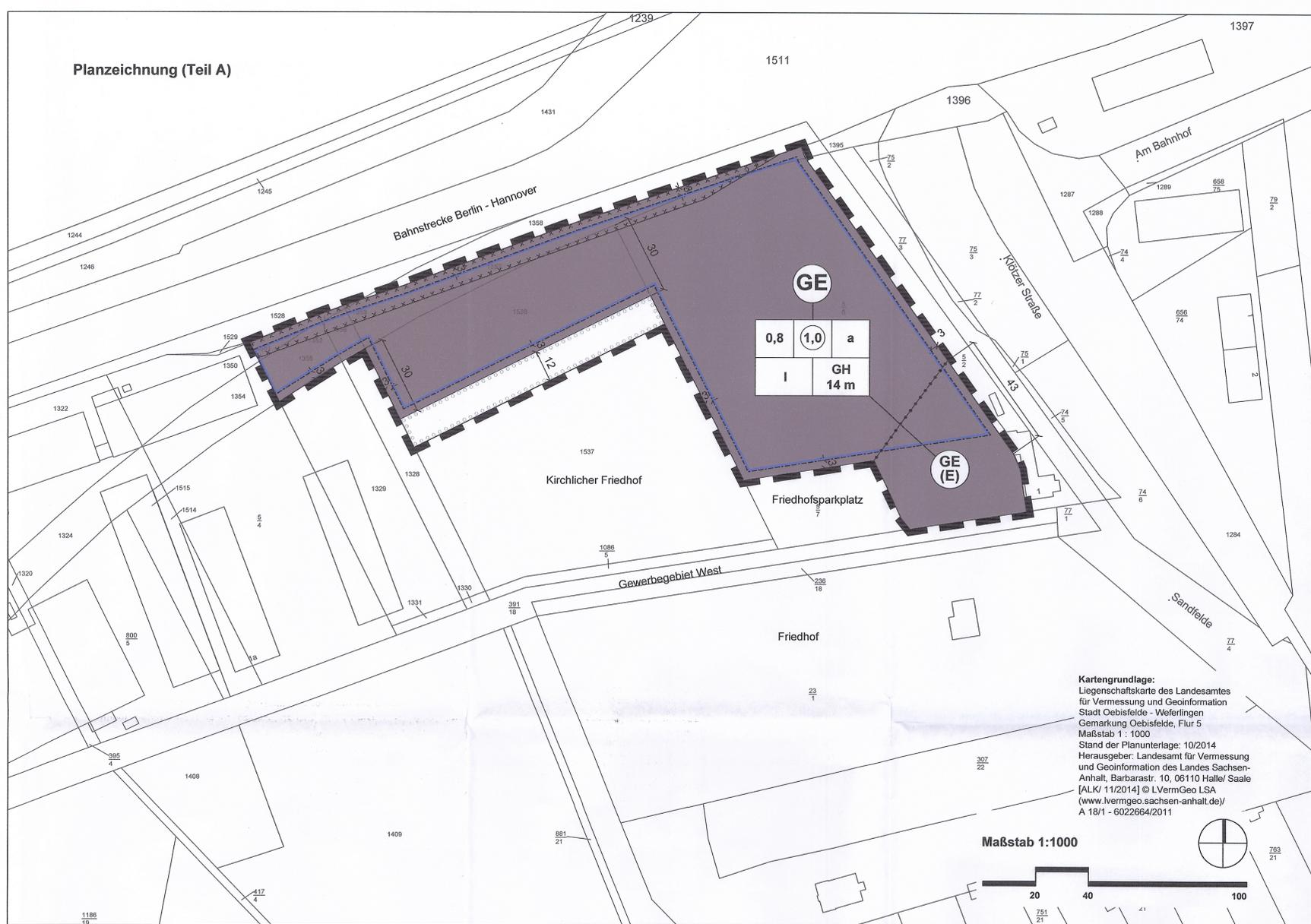
Bäume

Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Zweigriffliger 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*) Eingrifflicher 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)



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Oebisfelde - Weferlingen Gemarkung Oebisfelde, Flur 5 Maßstab 1 : 1000  
Stand der Planunterlagen: 10/2014  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, Barbarastr. 10, 06110 Halle/ Saale [ALK/ 11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1 - 6022664/2011)

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

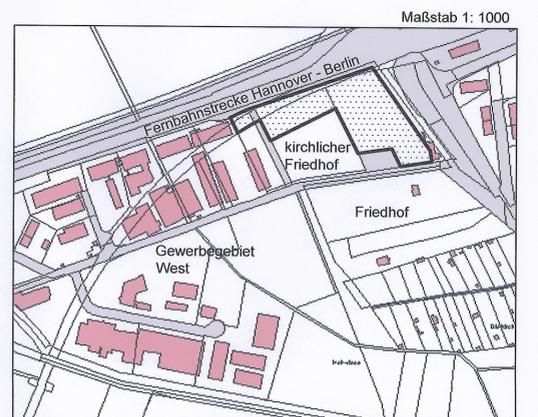
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
  - GE (E)** Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (Einschränkungen siehe auch Pkt.1 textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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
- überbaubare Flächen, Bauweise**
  - a** abweichende Bauweise
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 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
- sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vermerke**
    - Flächen auf denen ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch einen Tankwagenunfall besteht



Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen

Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbegebiet West Oebisfelde"

2. Ausfertigung der Urschrift



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke 39167 Irxleben, Abendstraße 14a  
verkleinertes Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, ALK/10/2014 © LVermGeo LSA (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6022664/2011

<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxeleben, den 15.10.2015</p> <p>Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbegebiet West Oebisfelde" beschlossen,</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 12.02.2015.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 20.10.2015</p> <p>Wolf Bürgermeister</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.07.2015.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 20.10.2015</p> <p>Wolf Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 13.08.2015 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 20.10.2015</p> <p>Wolf Bürgermeister</p>	<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 10 BauGB am 29.09.2015</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 20.10.2015</p> <p>Wolf Bürgermeister</p>
<p>Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage</p> <p><i>Anu 28.11.2016 Ak. 2016-04895</i></p> <p>durch den Landkreis Börde mit Auflagern/ Maßgaben/ Hinweisen</p> <p>Haldensleben, den 28.11.2016</p> <p>Im Auftrage Prost Technische Leiterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p><i>Kopie</i> <i>12.12.2016</i></p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 12.12.2016</p> <p>Wolf Bürgermeister</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p><i>Kopie</i></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 22.12.2016 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 05.01.2017</p> <p>Wolf Bürgermeister</p> <p><i>-Original hat am 07.01.2017 erstellt</i></p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</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>Wolf Bürgermeister</p>	