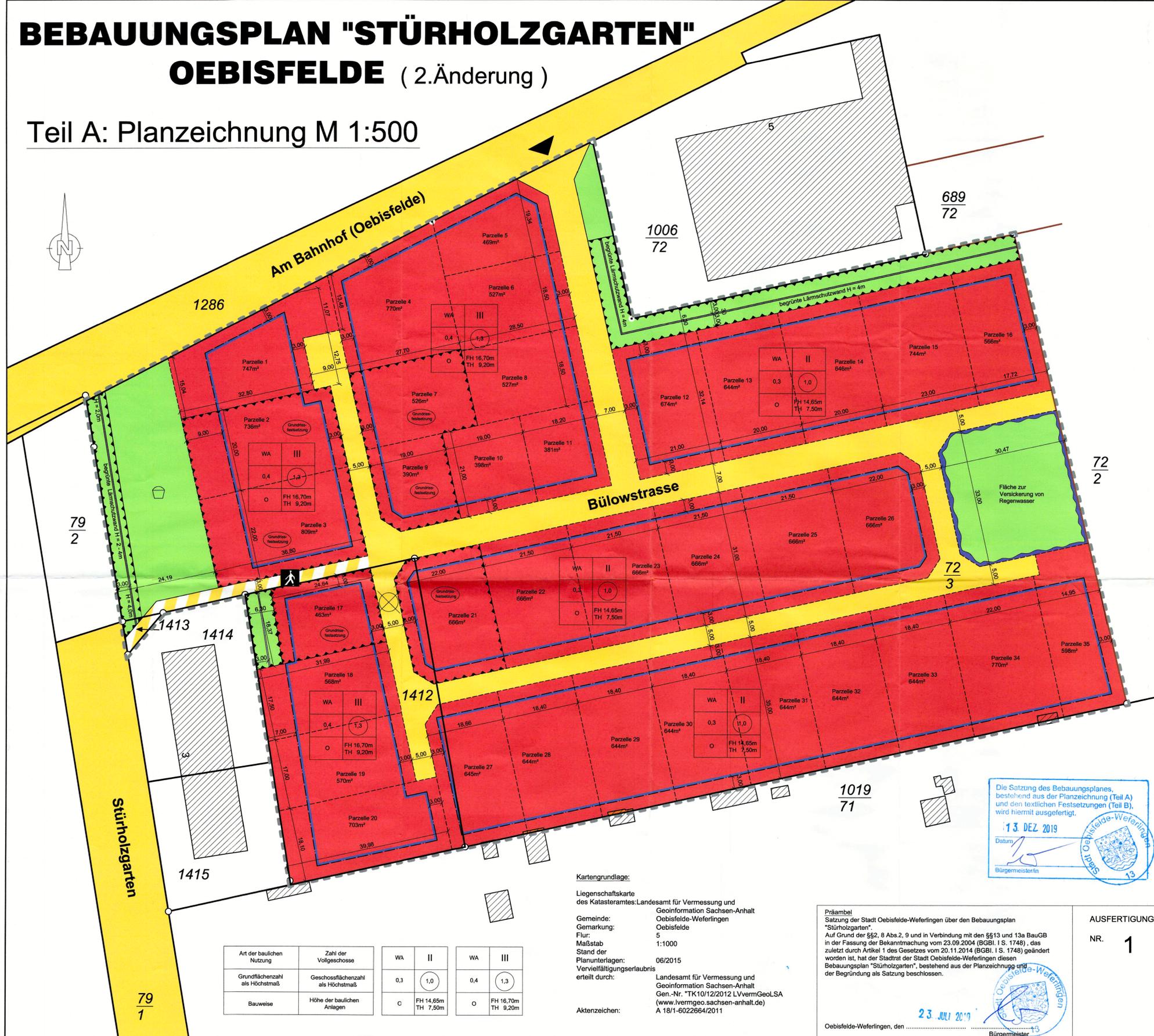


BEBAUUNGSPLAN "STÜRHOLZGARTEN"

OEBISFELDE (2.Änderung)

Teil A: Planzeichnung M 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- (1) Gemäß §4 BauNVO wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - (2) Gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Traufhöhe der Gebäude auf maximal 7,50m und die Firsthöhe auf maximal 14,65m Höhe in den Bereichen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse II oder die Traufhöhe der Gebäude auf maximal 9,20m und die Firsthöhe auf maximal 16,70m in den Bereichen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse III, gemessen über der mittleren Höhe des Scheitelpunktes der Planstraße, betragen darf.
- §2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.2 und Nr.10 BauGB)**
- (1) Gemäß §23 Abs.3 BauNVO ist die Bebauung nur in den von Baugrenzen vorgegebenen Felder zulässig.
 - (2) Gemäß §23 Abs.5 BauNVO sind in den außerhalb der Baugrenzen liegenden Felder Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig.
- §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- (1) Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff überreicht der Investor dem Zweckverband Naturschutz Drömling Sachsen-Anhalt Flächen, Gesamtgröße entsprechend Bilanzierung, aus den Flurstücken 193/118; 89/1; 274; 134; 283/0 der Flur 4 der Gemarkung Buchhorst. Sie werden zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes im Naturpark Drömling nach Maßgabe des gültigen Pflege- und Entwicklungsplanes genutzt.
 - (2) Für die Fäll- und Rodungsarbeiten sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zu beachten.
- §4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
- (1) Auf den gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist:
 - eine 2m bis 4m hohe Lärmschutzwand mit einem Grenzabstand von 3m zum Flurstück 79/2 und eine 4m hohe Lärmschutzwand mit einem Grenzabstand von 3m zum Flurstück 1414 in einer Länge von 18,37m zum Schutz vor gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet,
 - eine 4m hohe Lärmschutzwand mit einem Grenzabstand von 3m zum Flurstück 1006/72 südlich und westlich zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen aus der Nutzung des Clubraumes und der Kegelbahn zu errichten.
- §5 Sonstige Festsetzungen**
- (1) Es wird eine Grundrisseinschränkung festgesetzt, die besagt, dass die Wohngebäude, die mit Grundrisseinschränkung gekennzeichnet sind, im 2. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss nur Fenster von Schlafräumen in östlicher Richtung haben dürfen, zum Schutz vor gewerblichen Geräuscheinwirkungen in den Nachtstunden.

Hinweis:
Alltaster
Auf der als Alltasterverdachtsfläche gekennzeichneten Fläche (Flurstück 1412) wurde das auffällige Bodenmaterial entsorgt und die Fläche nunmehr im Alltasterkataster des Landkreises als "archivierte Fläche" registriert. Das Vorhandensein von weiteren entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen kann nicht ausgeschlossen werden.

Planzeichenerklärung (nach PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 0,3 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - 1,0 1,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - II + III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Stassenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fussweg
 - Einfahrt
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
- Grünflächen, öffentlich
 - Spielfeld
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**
- Fläche zur Versickerung von Regenwasser
- sonstige Planzeichen**
- 1412 Flurstücks Nr.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 - vorhandene Flurgrenzen
 - geplante Flurgrenzen
 - Alltasterverdachtsfläche
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
 - Wohngebäude dürfen in Schlafräumen im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss Fenster nur in östliche Richtung haben
 - Lärmschutzwand - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes/Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Oebisfelde-Weferlingen
Gemarkung: Oebisfelde
Flur: 5
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlagen: 06/2015
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gen.-Nr. TK10/12/2012 LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 1811-6022664/2011
Aktenzeichen:

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
13. DEZ. 2019
Datum
Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
NR. 1
Oebisfelde-Weferlingen, den 23. JULI 2019
Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	II	WA	III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,3	1,0	0,4	1,3
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen	o	FH 14,65m TH 7,50m	o	FH 16,70m TH 9,20m

1. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat am 20.02.2018 die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes "Stürholzgarten" nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 08.03.2018 ortsbekannt gemacht worden.	2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 21.03.2018 durchgeführt.	3. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat am 08.05.2018 dem Entwurf und der Begründung zum Bebauungsplan "Stürholzgarten" - 2. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.06.2018 ortsbekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes "Stürholzgarten" - 2. Änderung haben nach §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 öffentlich ausgelegt.	4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.08.2018 im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2018 als Stellungnahme aufgeführt worden.	5. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat den Bebauungsplan "Stürholzgarten" - 2. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2018 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. Die Satzung wurde am 20.12.2018 ortsbekannt gemacht.	6. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach §215 Abs.1 BauGB Unbeachtlich werden eine nach §214 Abs.1, Satz 1, Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des §214 Abs.2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach §214 Abs.3, Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Entsprechend, wenn Fehler nach §214 Abs.2a beachtlich sind. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 20.12.2018. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes "Stürholzgarten" - 2. Änderung Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind gemäß §215 Abs.1 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Oebisfelde-Weferlingen, den 23. JULI 2019 Bürgermeister	Oebisfelde-Weferlingen, den 23. JULI 2019 Bürgermeister	Oebisfelde-Weferlingen, den 23. JULI 2019 Bürgermeister	Oebisfelde-Weferlingen, den 23. JULI 2019 Bürgermeister	Oebisfelde-Weferlingen, den 07. JAN. 2020 Bürgermeister	Oebisfelde-Weferlingen, den 22. JAN. 2020 Bürgermeister

BAUPROJEKTIERUNGSBÜRO MAUD PFENNIGSDORF
06237 Leuna, Wasserwerkstrasse 4, Tel. 03461 202386

Bauvorhaben: Bebauungsplan "Stürholzgarten" Oebisfelde, 2. Änderung
39646 Oebisfelde - Weferlingen Gemarkung Oebisfelde, Flur 5, Flurstücke: 72/3; 1412; 1413

Planart: Satzung

Planbezeichnung: Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Datum: 08.03.2018 / 28.09.2018 Maßstab: 1:500