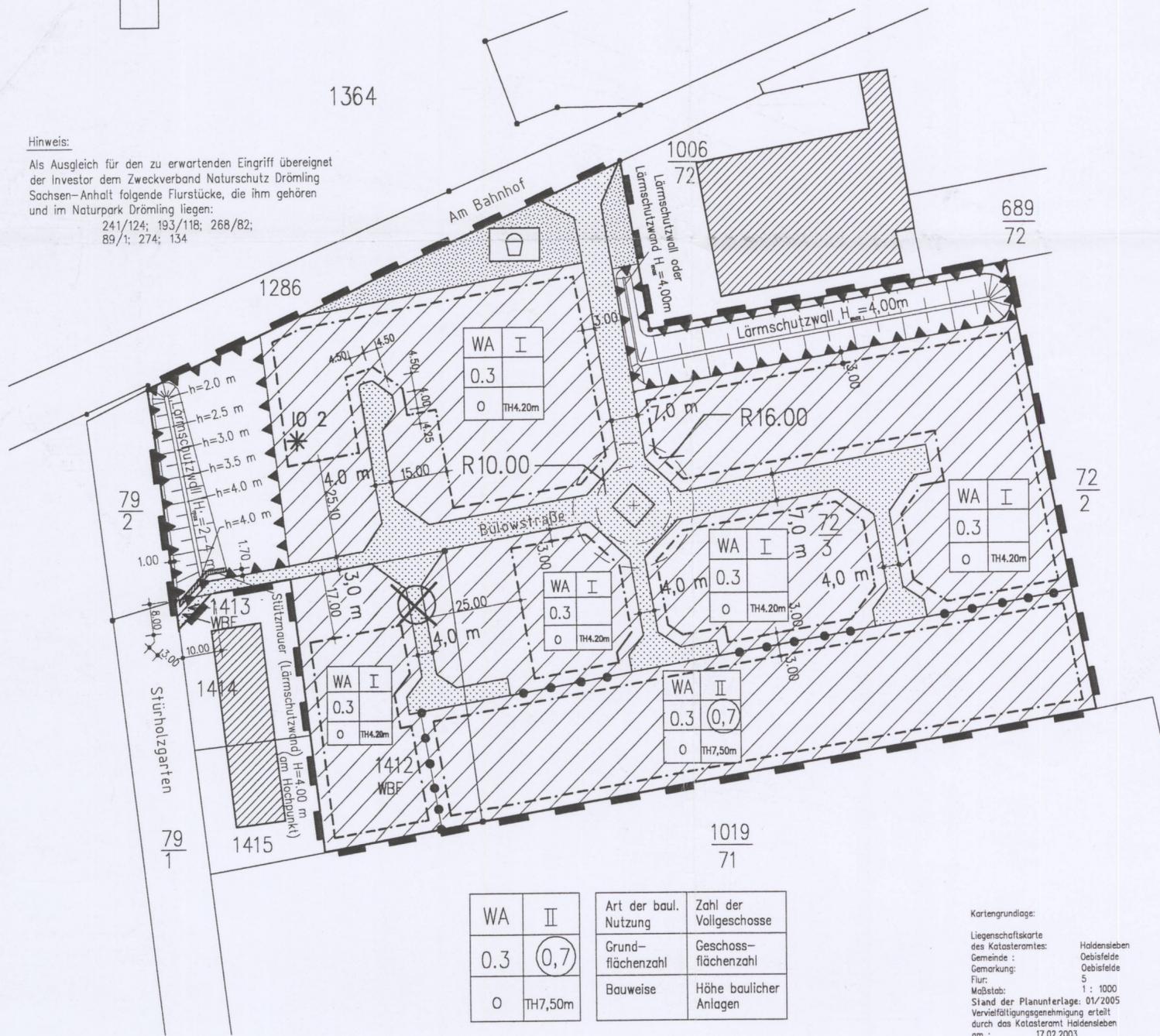


# BEBAUUNGSPLAN "Stürholzgarten"

## Stadt Oebisfelde



**Hinweis:**  
Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff übereignet der Investor dem Zweckverband Naturschutz Drömling Sachsen-Anhalt folgende Flurstücke, die ihm gehören und im Naturpark Drömling liegen:  
241/124; 193/118; 268/82;  
89/1; 274; 134



WA	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0.3	0,7	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0	TH7,50m	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Haldensleben  
Gemeinde: Oebisfelde  
Markung: Oebisfelde  
Flur: 5  
Maßstab: 1 : 1000  
Stand der Planunterlage: 01/2005  
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das Katasteramt Haldensleben am: 17.02.2003  
Aktenzeichen: A 9-310-2003 (30.2-P-10/03)

### Textliche Festsetzungen

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

- Gemäß § 4 BauNVO wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Gebäude bei denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist höchstens 4,20 m und bei Gebäuden bei denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind 7,50 m, 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)

- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist die Bebauung nur in den von Baugrenzen vorgegebenen Feldern zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind in den außerhalb der Baugrenzen liegenden Feldern Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig.

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

- Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff übereignet der Investor dem Zweckverband Naturschutz Drömling Sachsen-Anhalt die Flurstücke 241/124; 193/118; 268/82; 89/1; 274; 134 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.

#### § 4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist:
  - ein 2 bis 4 m hoher Lärmschutzwall (mit zum Teil 4 m hoher Stützmauer als südl. Abschluss des Walles) östl. des Betriebsgeländes der Fa. Peters zum Schutz vor gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die Fa. Peters
  - ein 4 m hoher Lärmschutzwall südl. der Sporthalle/Kegelbahn und daran anschließend 4 m hoher Lärmschutzwall (oder 4 m hohe Lärmschutzwand) westlich des Klubraumes/Terrasse zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die Nutzung des Gastraumes bzw. der Terrasse zu errichten

#### § 5 Sonstige Festsetzungen

Für ein im südwestlichen Bereich des nordwestlichen Baufeldes (Bereich des IO 2) mögliches Wohngebäude sind Schlafräume im Dachgeschoss mit Fenstern nach Westen unzulässig.

**Kennzeichnung**  
\*IO 2 Immissionsort (entnommen aus der "Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes -Stürholzgarten- der Stadt Oebisfelde")

#### Hinweis:

**Altlasten**  
Gemäß Aussage der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) für das Flurstück 1412 die Altlastverdachtsfläche „Werkstatt Zoll“ dokumentiert. Vor Baubeginn sind hier Bodenuntersuchungen nach Vorgabe durch das Umweltamt des Landkreises Bördekreis (Untere Bodenschutzbehörde) durchzuführen.

### Planzeichen ( nach PlanzV 90 )

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- TH4.20m Traufhöhe ab Achse der Straße
- TH7.50m

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

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

- Grünfläche
- Spielanlagen

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung (Lärmschutzwall)
- Stützmauer (Lärmschutzwand)
- Altlastverdachtsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Präambel

Aufgrund der §§ 2, 8 Abs. 2, 9 und des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan der Stadt Oebisfelde "Stürholzgarten", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Oebisfelde, den 12.04.2005

Bürgermeister

Stand der Planung: 03/2005

**Bauingenieur- und Architekturbüro**  
Klötze  
S. Voß, Dipl.-Ing. (FH) Hochbau  
Poppauer Str. 43 38486 Klötze Tel. 03909-480774 Fax 03909-480775

<p>1 Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde hat am 14.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stürholzgarten" Stadt Oebisfelde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 31.05.2003 örtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Oebisfelde, den 12.04.2005</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>2 Die für Raumordnung und Landesplanung, Dez. 32, zuständige Stelle ist gemäß § 246 a BauGB beteiligt worden.</p> <p>Oebisfelde, den 12.04.2005</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 18.03.03 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Am 26.11.03 und am 09.08.04 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Oebisfelde, den 12.04.2005</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Magdeburg, den 03.05.2005</p> <p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation</p>
<p>4 Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde hat in seiner Sitzung am 10.11.03/*11.05.04 dem Entwurf und der Begründung zum Bebauungsplan "Stürholzgarten" Stadt Oebisfelde zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.11.03/*05.08.04 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 08.12.03 bis 09.01.04 /* 16.08.04 bis 17.09.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Oebisfelde, den 12.04.2005</p> <p>* überarbeiteter Entwurf</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>5 Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde hat den Bebauungsplan "Stürholzgarten" Stadt Oebisfelde nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 11.04.2005 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Oebisfelde, den 12.04.2005</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>6 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes "Stürholzgarten" Stadt Oebisfelde sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Oebisfelde, den</p> <p>Bürgermeister</p>	