

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

- WR** reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

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

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Fläche für den Straßenverkehr - öffentlich

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

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung lt. Planeintrag

5. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

6. sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder von Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise innerhalb des durch Verordnung vom 18.12.2012 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig sind.

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

- (1) Die festgesetzten Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) 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 Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- (3) Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- (4) Die Höhenlage der Erdgeschossfußböden hat im Plangebiet mindestens 63,0 m ü. NHN zu betragen.

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

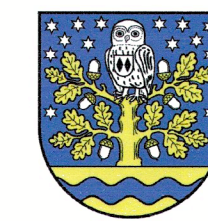
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Baugebiet je Einzel- oder Doppelhaus (beide Haushälften zusammen) maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche eine Gehölzhecke aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Hecke kann ausnahmsweise auch durch eine intensive Begrünung der Gärten mit Gehölzen ersetzt werden, wenn hierdurch der Schutz des Landschaftsbildes durch eine intensive Eingrünung der Gebäude gewährleistet wird.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass der Schutz der Tiere und Lebensstandorte im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten ist. Eine Baufeldfreimachung ist nur außerhalb dieses Zeitraumes zulässig.



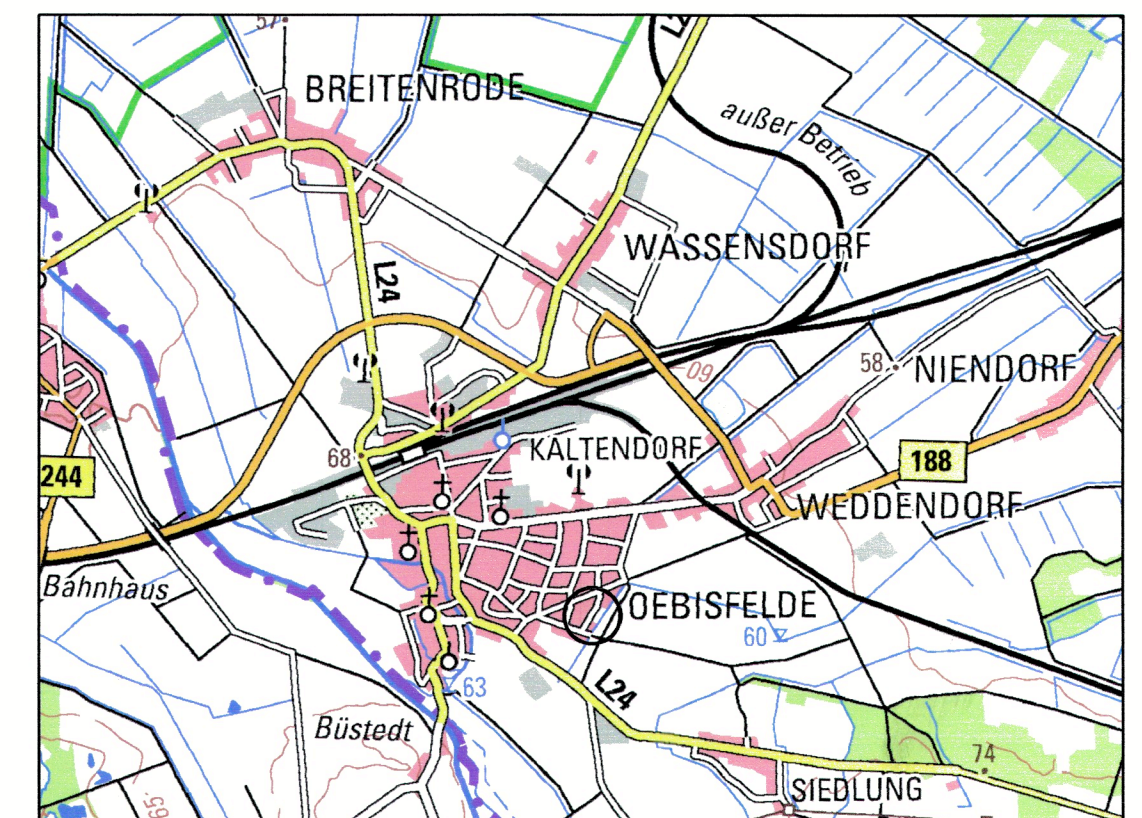
Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen

Bebauungsplan "Verbindungsweg Apfelweg - Niendorfer Straße" in der Ortschaft Oebisfelde

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

Abtschrift der Urschrift

Maßstab 1: 1000



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

verkleinertes Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [ALK/ 11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1 - 6022664/2011)

<p>Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "Verbindungsweg Apfelweg - Niendorfer Straße" in der Ortschaft Oebisfelde</p> <p>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 "Verbindungsweg Apfelweg - Niendorfer Straße" in der Ortschaft Oebisfelde, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verbindungsweg Apfelweg - Niendorfer Straße" in der Ortschaft Oebisfelde nach § 13a i.V.m § 13b BauGB ohne Umweltprüfung 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 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Ixleben.</p> <p>Ixleben, den 26.09.2019 gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen am 11.12.2018</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 20.12.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen</p> <p>gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.04.2019. Die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 20.05.2019 bis 24.06.2019 (Ort und Datum der Auslegung am 09.05.2019 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</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>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</p> <p>am 27.09.2019.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den 27.09.2019 gez. Kraul L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkraftgetreten</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>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 Der Bürgermeister</p>