

Satzung der Stadt Oebisfelde über den Bebauungsplan Nr. 12 "In den langen Stücken II" für das Gebiet:

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 85 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) – vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 23.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "In den langen Stücken I" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planurkunde

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

(gem. Planr. 1999-Planr. 90 v. 18.12.1998)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 BauNVO)

WA	max. III
0,4	12
Traufhöhe 10	Firsthöhe 14,00 m

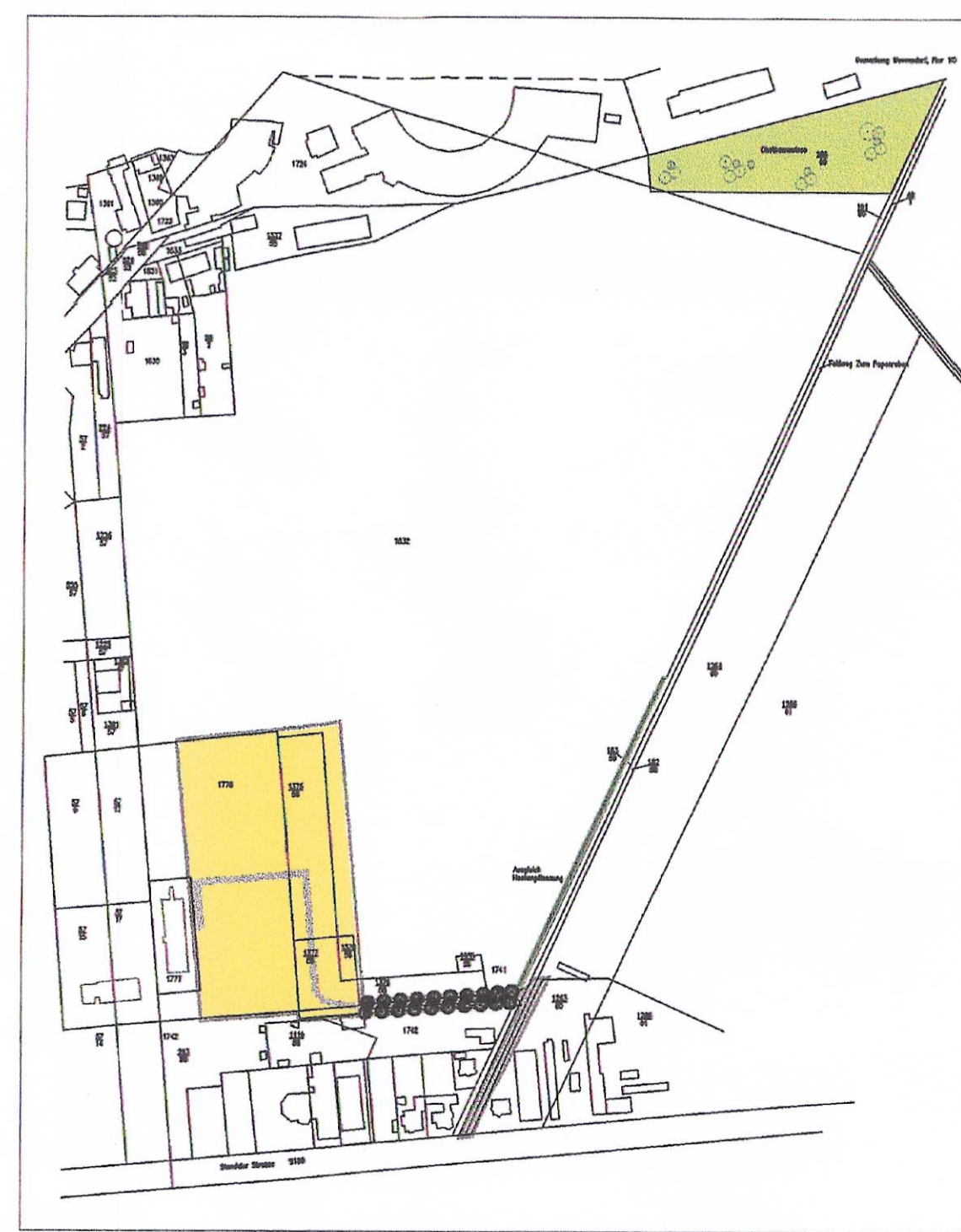
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfreiheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbedingter Bereich
Pflanzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geb-, Fähr- und Lärmschutzzonen zu behebende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Symbole, die nicht der PlanVO entsprechen
- Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand)
- vorhandene Stromleitungen, sachlich übernommen
- Schutzstreifen
- 0,40 GZ Geschicklichkeit
- 1,2 GRZ Grundflächennutz
- III Zahl der Vollgeschosse
- TH Traufhöhe baulicher Anlagen
- FH Firsthöhe baulicher Anlagen
- Hur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN Zulässige Dachneigung
- o Offene Bauweise



Ausgleichsmaßnahmen siehe Anlage zum Umweltbericht o.M.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Gemeinde: Oebisfelde
Gemarkung: Oebisfelde
Flur: 4

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr):
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 27.07.2006
Aktenzeichen: AS-6448/06

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO

Tonkaltellen (Ziffer 5) sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird das allgemein zulässige Bauvorhaben gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 wie folgt eingeschränkt

– die Größe der zur Verengung des Gebietes dienenden Läden wird auf maximal 300 qm beschränkt.

2. Bauweise/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 In der festgesetzten überbaubaren Bauweise sind die Gebäude die Gebäude die Länge der Gebäude bis max. 70 m zulässig ist, so weit die festgesetzten Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.

2.2. Stellplätze/Verkehrsfreiheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Stellplätze sind den jeweiligen Grundstücken zuzuordnen.

Im WA-Gebiet sind 1,3 Stellplätze/Verkehrsfreiheiten je Grundstück nachzuweisen.

2.3. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1. Änderung/Ergänzung

Unter Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.

Die Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer, nicht für Flachdächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Traufhöhe TH ist für geneigte Dächer das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schrägmaß der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe TH als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die Oberfläche des Erdgeschossbodens darf bei den baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über den Bezugspunkt liegen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Anforderungen (z. B. bei Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedingen würden. Der Dachfirst ist die Schnittkante der äußeren geneigten Dachhaut.

Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

II. Anpflanz- und Erhaltungsgebote

1. Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit der Pflanzqualität SU 14/16 cm und 3x verpflanzt, Oberbäume mit SU 8/10 cm sowie Struchgehölze mit einer Höhe von 80–100 cm gemäß der Pflanzlisten pflanzend, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt gemäß DIN 18916. Sie ist vor Wildverbiss zu schützen.

1.2 WA-Gebiet Im WA-Gebiet sind je angefangene 1000 qm versiegelte Grundstücksfläche mind. 2 standortgerechte Laubbäume der Artenliste Nr. 1 und zu pflanzen.

1.3 Entlang der privaten Erschließungsstraße ist eine Allee aus 20 Laubbäumen der Liste Nr. 1 mit einem Abstand von ca. 10,00 m oder eine Allee aus 20 Obstbäumen mit einem Abstand von 10 m der Liste Nr. 3 zu pflanzen.

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

2.1 Die Stellplätze sind mit Drampflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigen Material zu befestigen. Die Erschließungsstraßen sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigen Material zu befestigen. Fußwege sind wassergebunden auszuführen.

2.2 Der Oberboden der Ackerfläche ist zu sichern.

2.3 Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen werden in den Außenanlagen ausschließlich Natriumdampf Lampen eingesetzt.

2.4 Das Regenwasser der Straßen und Dächer ist oberirdisch über Versickerungsmulden, Riggeln etc. dem Grundwasser wieder zuzuführen, sofern der Boden dafür geeignet ist. Auf den privaten Grundstücken können auch Zisternen zum Sammeln des Regenwassers installiert werden. Weitere Wasserflächen in den Privatgärten sind zulässig.

Externe Ausgleichsmaßnahmen Gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB werden folgende Kompensationsmaßnahmen durch den städtebaulichen Vertrag abgeschlossen:

2.5 Gem. Anlage zum Umweltbericht ist eine ca. 6.960 qm große Strauchhecke auf dem Grundstück Gemarkung Wassenrodt, Flur 10, Flurstück 188/60herzustellen (Eigentümer: Mahorah Weidmann-Stiftung vertreten durch die Mahorah Veda GmbH, Teichweizen 33, 49152 Bad Essen). Es besteht ein privatrechtlicher Vertrag mit dem Eigentümer.

Es sind Obstbäume der Artenliste Nr. 3 im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Zur Herstellung einer extensiven Wiese ist eine Gras-/Nirpflanzung anzulegen und 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.

Zum Aufbau einer Wind- und Sichtschutzpflanzung ist gem. Grünordnungsplanung eine 1–3-reihige Hecke aus Strüchern der Liste Nr. 2 auf dem Grundstück Gemarkung Oebisfelde, Flur 4, Flurstück 1832 zu pflanzen (Abstand der Reihen 1,50 m und innerhalb der Reihe 1,50 m). Laubbäume der Liste Nr. 1 sind in einem Abstand von ca. 25 m als Überhälter zu setzen.

Die Darstellungen in Teil A liegen außerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 11 und haben deshalb nur informativen Charakter.

Liste Nr. 1 Einheimische und standortgerechte Laubbäumearten:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Erle (Alnus glutinosa)
- Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet") – Kleinkrönig
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Wiesenerle (Alnus sylvatica) – Kleinkrönig
- Traubenkirsche (Prunus padus) – Kleinkrönig
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia) – Kleinkrönig
- Mehlbäume (Sorbus intermedia) – Kleinkrönig
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Ulme (Ulmus sp.)

Liste Nr. 2 Einheimische und standortgerechte Gehölzarten:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hawthorn (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Flammenkirsche (Syringia europaea)
- Stachytarax (Ilex aquifolium)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylost.)
- Hausjohannisbeere (Prunus domestica)
- Schilpe (Prunus spinosa)
- Gemeine Birne (Pyrus pyrastris)

Liste Nr. 3 Ortsübliche und alte Obstbaumarten (Hochstämme)

- Apfel: Kaiser Wilhelm, Halberstädter Jungfernapfel, Rote Sternensatze, Jakob Labe, Ralsbacher Bohrapfel, Schöner aus Nordhausen, Boskoop, Dillmeyer Rosenapfel, Winterambur, Jakob Fischer
- Kirsche: Quarfurter Königskirche, Schneiders apfel, Knappekirche, Badobener Braune, Büttner's rote Knappekirche, Heidefingler, Teichner's Schwarze Herzkirche
- Zwetschge: Böhler Frühzweitschge, Hauszweitschge, Die oder, Wangelheimer Frühzweitschge, Nancy Mirabelle, Große grüne Renekode, Ontaropflume, Albana, Renekode
- Birne: Köstliche von Chornex, Güte Läder, Willoms Christ, Solner, Gelber Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Cipepe, Güte Graue, Alexander Lucas

Bei der Pflanzung von Strauchgehölzen sind mindestens 70 % einheimische Stäbchen und max. 30 % Ziergehölze (z) zu wählen.

2.6 Durchführung/Umsetzung

Sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der dem Abschluss der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger bzw. den Grundstückseigentümer zu realisieren, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt)

1. Geltungsbereich der baugesetzlichen Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. 12 "In den langen Stücken II"

2. Gestaltung

2.1. Dachformen

Zulässig sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Flach- und Putzdächer. Bei Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Gebäuden des Nebenanliegens gem. § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Ansonsten geneigte Garagen sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Bei Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dachneigungen sowie einheitliche Hausfirststrichungen und einheitliche Dachneigungen zu verwenden.

2.2. Dachneigung, Dachaufbauten

Schräge Dächer sind ausschließlich in rot/rotbrauner oder entzweierte Tonpflanz/Tanzelge begrünt oder mit Rest herzustellen. Dachaufbauten und Dachschneitze sind zulässig.

2.3. Fassaden

Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Betonwerkstein, Putz, Klinker oder Glas und in den Farben weiß/beige, ziegelrot und rot/braun herzustellen. Andere Baustoffe wie z.B. Holz dürfen verwendet werden. Nicht zulässig sind hochreflektierende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente, einseitig glatte Fliesen, Verkleidungen in Folienmaterial, Kunststoff und Blech, kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Auflockerung der Fassaden durch Erker, Loggien, betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Bei Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen. Bei Garagen sowie An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände entsprechend dem zugehörigen Gebäude vorzunehmen. Die Errichtung von Carports kann in üblicher Holzkonstruktionsweise erfolgen.

2.4. Grundstückstrennung

Die Trennung der Grundstücke hat in Form von lebenden Hecken oder mit Holz bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zu erfolgen.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stellen eigener Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außentritten, Fensterrahmen, Balkonen und Loggien sowie an Dächern. Für Wand- bzw. Fassadenflächen gilt: Flächenanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen höchstens den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche die maximale Fläche ausfüllen. Lichtwerbung im Werbebetrieb ist unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Außenanlagen sind auf die maximale Flächenausdehnung von 4 qm begrenzt. Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenfläche vortreten. Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschildeungssystem vorgeschrieben.

3. Müllabfuhr

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Abfuhr der Abfallbehälter von dem öffentlichen Verkehrsraum ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind entsprechende Sammelplätze auf den Grundstücken vorzusehen. In Sichtnähe ohne Wendemöglichkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge sind die Müllbehälter so zu platzieren, daß sie von der Zubringstraße für Entsorgungsfahrzeuge erreichbar sind.

aufgestellt durch:

Planungsbüro G. Schulz GmbH

Zum Wallensteingraben 3
23966 Moidentin
Tel.: 03841/7938-0
Fax: 03841/7938-20

Bearbeiter: Dipl.-Ing. G. Schulz Garten- und Landschaftsarchitekt
Zeichner: Dipl.-Ing. H. Lange

Bearbeitungsstand: 26.04.2006
Erstellung: 20.11.06

Zeichnungs-Nr.: 06.11.20 B-Plan01

IV. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können unerwartet Kulturdenkmäler angetroffen werden. Die auszuführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend § 9 Abs. 3 und § 17 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.

Dem § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind etwaige Bodendenkmäler mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und baurheologische Bodendenkmäler) bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde unverzüglich zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

2. Das Grundstück Flurstück 1778 Flur 4 Gemarkung Oebisfelde wird als Altlastverdächtige "ehemaliges Kasernengelände der Grenztruppen" (Kennziffer 1536207368038) geführt. Es liegen zurzeit keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund der Anhörung des Bebauungsplanverfahrens des Stadtrates vom 06.05.06. Die erstliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Oebisfelder Bürger-Bozen am 20.05.2006 erfolgt.

2. Die für Realisierung und Durchführung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 10.05.06 beauftragt worden.

3. Die von der Planung benötigten Behörden wurden mit Schreiben vom 10.05.06 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

4. Der Stadtrat hat am 08.06.2006 den Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 12 mit Begründung und Umweltbericht sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 31.05.06 bis zum 30.06.06 während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Oebisfelde-Culmburg ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und diese nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen über den Bebauungsplan Nr. 12 unberücksichtigt bleiben, durch Veröffentlichung in der Stadtsatzung des Oebisfelder Bürger-Bozen bekannt gemacht worden.

6. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.11.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 13.11.06 vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 12 wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 12.11.06 gebilligt.

8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

9. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Oebisfelde und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.06.2006 bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsnachteile (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsanträge zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsnachteile des § 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA GVB LSA 1993, S. 568) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 14.06.2006 in Kraft getreten.

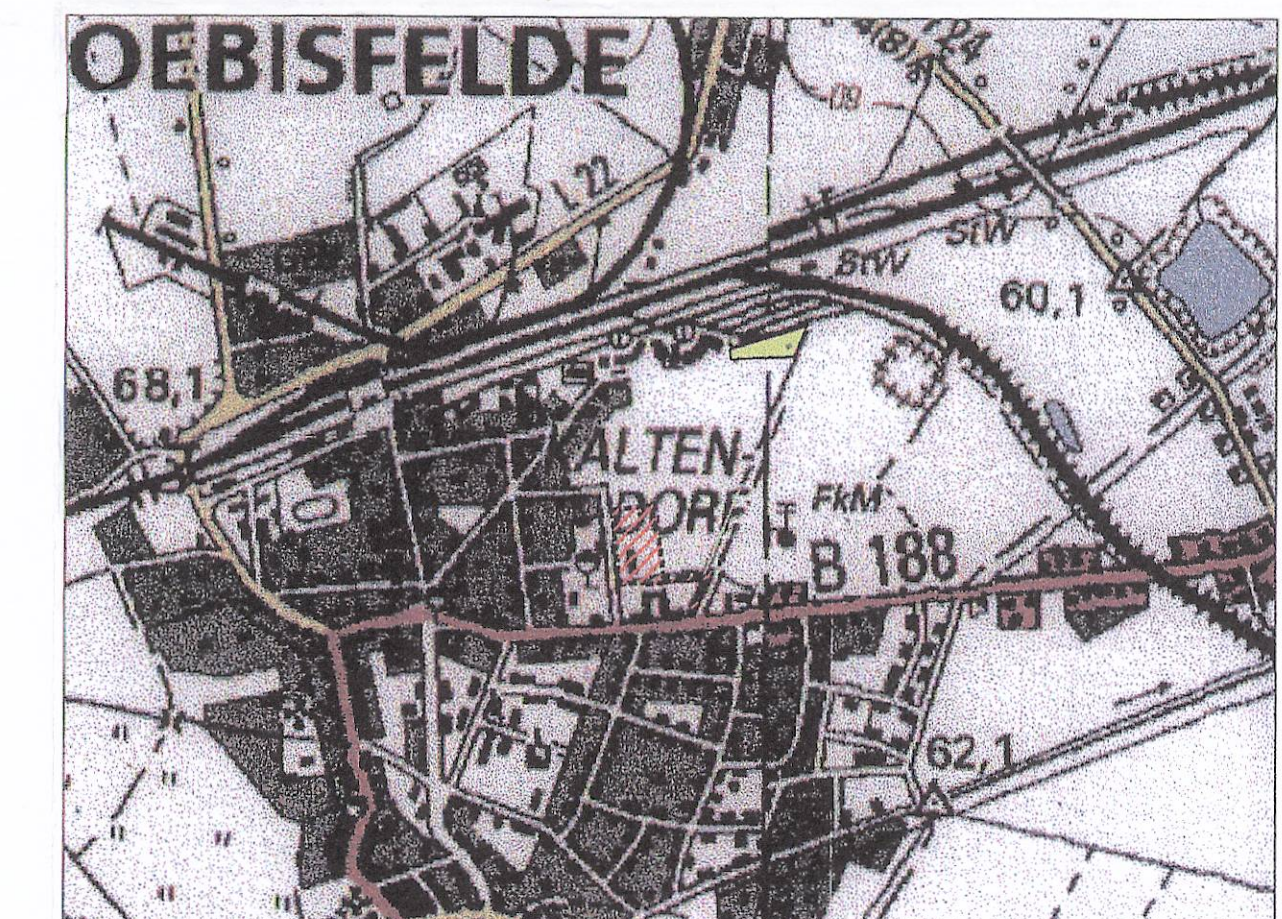
Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:50 000

Blatt Nr.: Ausgabedatum: 2000

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 27.07.2006

Aktenzeichen: AS-6448/06



Übersichtskarte ohne Maßstab

B-Plan Gebiet

Ausgleichsmaßnahmen

Satzung der Stadt Oebisfelde

über den



Bebauungsplan Nr.12

"In den langen Stücken II"

Planurkunde

M 1 : 1000