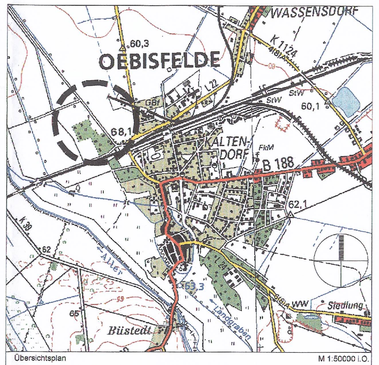
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000

Ausfertigung
Der B-Plan wird hiermit ausgefertigt.
Oebisfelde, 21.12.10
S. Wolf

Räumliche Abgrenzung der externen Kompensationsfläche Gemarkung Buchhorst, Flur 15, Flst. 21, 1706, 23, 50, 51 und 52

Lageplan — M 1:2000
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Gemeinde: Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Gemarkung: Buchhorst, Flur: 15, Stand der Planungsgrundlage 08/2010. Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 25.08.2010, Aktenzeichen: A15-1791/3/10



Übersichtsplan — M 1:50000 i.O.
Auszug aus der Top. Karte 1:50.000, Blatt Nr.:L 3530, Ausgabejahr: 2003. Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 03.08.2010, Aktenzeichen: A9-1812/2010

TEIL B
ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769), in der derzeit geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO — **Sondergebiet, Zweckbestimmung "Fotovoltaik"** (gem. § 11 BauNVO), siehe § 1 (1) der textlichen Festsetzungen

Sondergebiet, nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

GEe — **Eingeschränktes Gewerbegebiet "Gartenbaubetriebe"** (gem. § 8 BauNVO), siehe § 1 (2, 3) der textlichen Festsetzungen

Eingeschränktes Gewerbegebiet, nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO), siehe § 2 der textlichen Festsetzungen

FH max. 4 m — **Firsthöhe, als Höchstmaß** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut über dem Bezugspunkt definiert (siehe § 3 der Textlichen Festsetzungen).

3. Bauweise und Baugrenzen

O — **offene Bauweise**, (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)

a — **abweichende Bauweise** (gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)
i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11BauGB)

LW — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
"Weg für die Landwirtschaft"

Straßenbegrenzungslinie

5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB), siehe § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem.§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB), siehe § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB)

Gebäude / Gartenlaube, abgebrochen

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

Einzäunung mit Überseitgschutz
siehe § 4 (3) der textlichen Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO

(1) Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung "Fotovoltaik" ist die Errichtung und der Betrieb von Fotovoltaikanlagen sowie die zum Betrieb und der Stromeinspeisung erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen und Leitungen zulässig. Darüber hinaus ist die gewerbliche gärtnerische Nutzung innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die Anordnung der Fotovoltaikmodule ist auf den Überdachungen für die gärtnerische Nutzung (teilooffene Gewächshäuser) zulässig.

(2) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur Gartenbaubetriebe zulässig.

(3) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ist der Verkauf von Waren an Endverbraucher (Einzelhandelsnutzung) nur zulässig, wenn dieser in Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs- oder Produktionsprozess (Gartenbauerzeugnisse) steht und nur eine untergeordnete Fläche einnimmt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig.

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 (2) Nr. 1 und 18 BauNVO

(1) Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt darf nicht überschritten werden. Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhen durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Klimaanlagen, Lagerbehälter) kann gem. § 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des SO-Gebietes die mittlere Geländeoberfläche definiert.
Innerhalb des GEe-Gebietes wird als Bezugspunkt die Höhe der Erschließungsstraße definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Maßgebend ist der Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flurstücken 1243, 886/5, 1259 und 78/6 sind auf einer Fläche von insgesamt 19.795 m² Hecken und Gebüsche, Pflanzqualität v. Str. 60-100, in einem 2-reihigen Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei flächigen Gehölzanpflanzungen können Lichtungen verbleiben. Die Größe der Lichtungen darf 15 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Für die Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher gem. folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume und Sträucher:	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind auf dem Flurstück 1243 die vorhandenen Gehölz- und offenen Gebüschstrukturen auf einer Fläche von 8.238 m² zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

(3) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung einer Zaungitteranlage mit Überseitgschutz zulässig. Die Zaunanlage ist so auszuführen, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere verbleiben. Hierfür ist durchgängig ein Abstand der Unterkante des Zaunes bis zum Boden von 20 cm einzuhalten.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen
Die zwischen den Fotovoltaikreihen befindlichen Flächen auf den Flurstücken 1243 und 78/6 sind auf einer Fläche von 80.630 m² als Grünland zu entwickeln. Die Anzahl der Schnitte wird auf 3 pro Jahr begrenzt. Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15.05. erfolgen. Pflanzenbehandlungsmittel und Düngestoffe dürfen auf das Grünland nicht aufgebracht werden. Ein Befahren der Flächen ist im Rahmen der Unterhaltung der Fotovoltaikanlage und der Gartenbauflächen zulässig.

§ 6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 99.709 Werteinheiten. Diese Werteinheiten sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in der Gemarkung Buchhorst, Flur 15 auf den Flurstücken 21, 1706, 23, 50, 51, und 52 durch die naturnahe Gestaltung des dortigen Gewässers (Graben) auszugleichen. Hierzu sind durch Bodenabtrag auf einer Fläche von rd. 8.155 m² feuchte Biotopstrukturen zu schaffen, auf denen sich Seggenrieden bzw. Binsenflächen entwickeln können.

§ 7 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 (1) BauGB

Von der Festsetzung zu § 1 der textlichen Festsetzungen können in Bezug auf die gärtnerische Nutzung Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese für den gärtnerischen Betrieb erforderlich sind und hierdurch die Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht beeinträchtigt wird.

Hinweise:

Bodendenkmalpflege
Westlich des Plangebietes befindet sich eine durch Luftbildarchäologie bekannte Siedlung unbekannter Ausdehnung. Innerhalb des Plangebietes können daher archäologische Funde oder Befunde nicht ausgeschlossen werden. Bei Durchführung von Boden- oder Tiefbauarbeiten ist gem. §14 DenkmSchG LSA eine Genehmigung einzuholen und eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen, um archäologische Funde oder Befunde sichern zu können.

Kampfmittel
Werden während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel endeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt als zuständige Behörde telefonisch davon in Kenntnis zu setzen. Während der regulären Dienstzeit unter Tel: 03904 7240-4238 oder 03904 7240-4239, außerhalb der regulären Dienstzeit unter Tel: 03904 42315 oder 03904 42316 bzw. Fax: 03904 498935.

Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

Die erteilten Hinweise und Anordnungen der Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kiefholzweg" Nr. 13

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss	Plangenehmigung	Inkrafttreten
Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner Sitzung am 04.05.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Oebisfelde, den 11. OKT. 2010 S. Wolf Bürgermeisterin Siegel	Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner Sitzung am 16.06.10 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 29.06.10 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Oebisfelde, den _._.__ S. Wolf Bürgermeisterin Siegel	Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat in seiner Sitzung am 16.06.10 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17./18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.07.10 bis 06.08.10 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Anschreiben vom 29.06.10 mit Frist bis zum 06.08.10. Oebisfelde, den 11. OKT. 2010 S. Wolf Bürgermeisterin Siegel	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen am 15.09.2010 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB beigefügt. Oebisfelde, den _._.__ S. Wolf Bürgermeisterin Siegel	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) BauGB am 16.12.10 vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Az.: 34.05.-20.10.nm.) ~~unter Auflagen / Maßgaben / Hinweisen~~ genehmigt. Bolzenleben, den ~~Halle (Saale), den~~ 16.12.2010 i.V. Wenne Siegel	Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 23.12.10 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Oebisfelde, den 23.12.10 S. Wolf Bürgermeisterin Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	Mängel der Abwägung	Planverfasser	Plangrundlage	Vervielfältigungsvermerk
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Oebisfelde, den _._.__ Bürgermeisterin Siegel	Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Oebisfelde, den _._.__ Bürgermeisterin Siegel	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch: stadtplanung olaf schramme Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de Minden, den 16.09.2010 Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis von 05/2010 überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist. _____ den _._.__ _____	Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit der Satzungsausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmt. Oebisfelde, den _._.__ _____ Siegel

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A),
die textlichen Festsetzungen (Teil B)
und die Begründung mit Umweltbericht (Teil C).
Beigefügt ist ein Grünordnungsplan.

stadtplanung olaf schramme
Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel. (0571) 972695-96
Fax. (0571) 972695-98
15.09.2010