

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

**Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Eingeschränkte Gewerbegebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abkürzungen**

- Elektrizität
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Regenwasserrückhaltebecken

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem textlichen Festsetzungen (B) wird hiermit ausgefertigt.

28.05.2014  
 Datum  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

28.05.2014  
 Datum  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**Sonstige Planzeichen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Präambel**

1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Gemeinderat Weferlingen hat am 27.11.2000 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Zuckerfabrik 1. Änderung" gefasst.

Weferlingen, den 28.11.2000  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Die Beschlussfassung vom 27.11.2000 wurde ortsüblich in der Gemeinde am 22.01.2001 bekanntgemacht.

Weferlingen, den 22.01.2001  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet**

INGENIEURBÜRO  
 KUHN+PARTNER  
 Badstubenstraße 2  
 39646 Oebisfelde

Oebisfelde, den 23.03.00  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**3. Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 02.07.2001 den Bebauungsplanentwurf und seine Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung freigegeben.

Weferlingen, den 03.07.2001  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger der öffentlichen Belange sind im Zeitraum vom 17.07.2001 bis 17.08.2001 zur Stellungnahme zum Bebauungsplan und zu der Begründung aufgefordert worden.

Weferlingen, den 17.08.2001  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**5. Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 16.09.2002 den geänderten Bebauungsplanentwurf und seine geänderte Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung freigegeben.

Weferlingen, den 07.09.2002  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**

Der vom Gemeinderat gebilligte geänderte Bebauungsplanentwurf und die geänderte Begründung lagen vom 25.11.2002 bis 27.12.2002 in der Verwaltungsgemeinschaft Weferlingen im Bauamt, Kirchplatz 10, in Weferlingen aus.

Der Auslegungszeitraum wurde ortsüblich am 15.11.2002 bekanntgegeben.

Weferlingen, den 28.12.2002  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**7. Beschlussfassung**

Unter Berücksichtigung / Abwägung der infolge Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" mit Begründung am 16.06.2003 als Satzung beschlossen.

Weferlingen, den 17.06.2003  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**8. Planunterlagen**

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen und Bezeichnungen wird bestätigt.

M. A. G. W. W. W.  
 Datum/Siegel  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

**9. Genehmigungsverfahren**

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB gilt die Genehmigung, Az.: 204-2102-1A/B/OK/09A mit Datum vom 01.07.2006 als erteilt.

01.07.2006  
 Datum  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

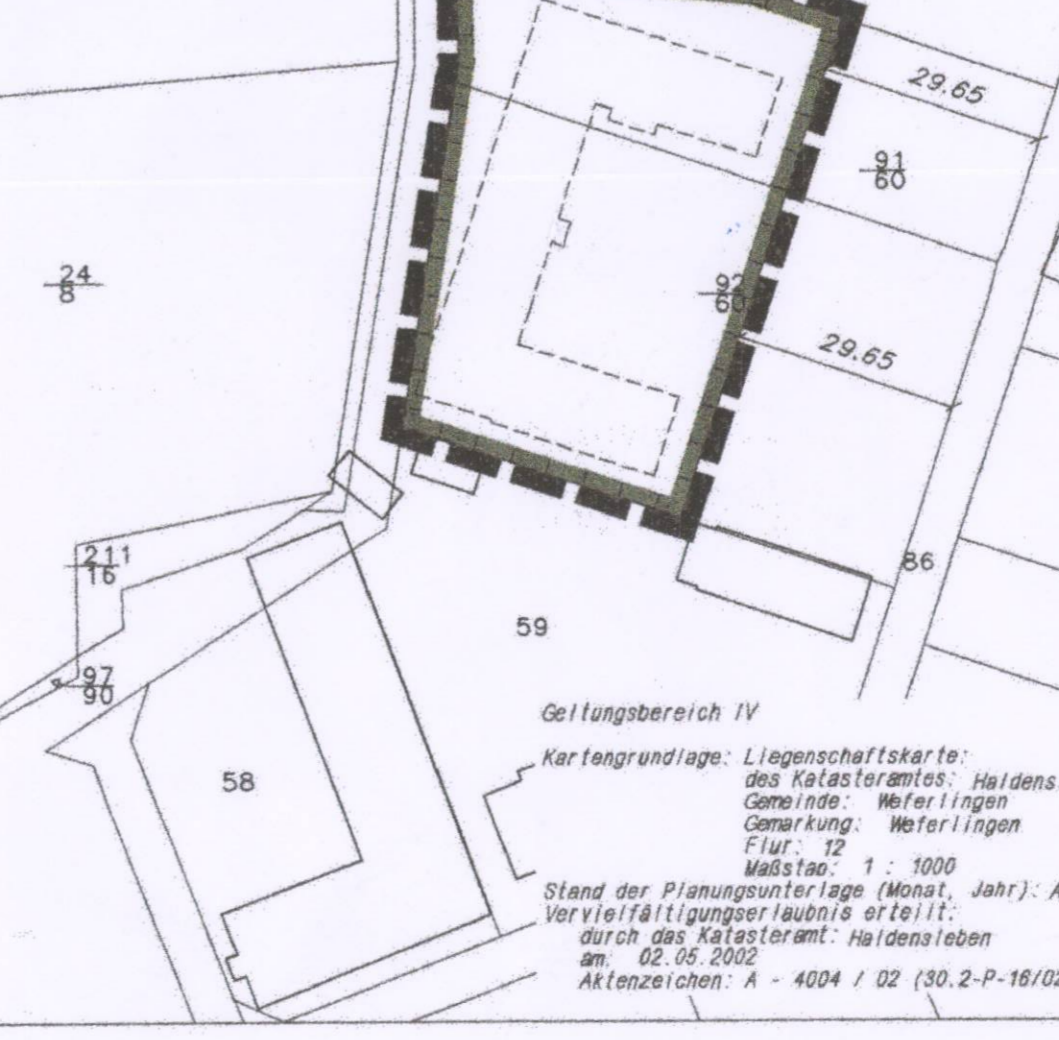
**10. Inkrafttreten**

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist am 08.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der B-Plan gem. § 12 Bau-GB in Kraft. Der Bebauungsplan ist mit der Gemeindeverwaltung Weferlingen hinterlegt. Jedermann kann während der öffentlichen Sprechstunden Einsicht nehmen und Auskünfte verlangen.

Weferlingen, den 08.07.2006  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister

Geltungsbereich IV M 1:1000  
 B. A. G. W. W. W.  
 Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen**

- 1.) **Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete (WA - 14 BauVO): Allgemein eine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nutzungen nach § 4 BauVO sind zulässig.
  - Mischgebiete (MI - 16 BauVO): Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungen nach § 6 (2) BauVO sind zulässig. Nach § 6 (3) BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - Gewerbegebiete (GE - 18 BauVO): Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Nutzungen nach § 8 BauVO sind zulässig.
  - Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE - 18 BauVO): Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist solche beschränkt, die auch in Mischgebieten zulässig sind.

- 2.) **Verseigerung Nebenanlagen**
  - Übertragungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVO sind nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten eine wasserundurchlässige Decke oder Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil erhalten.

- 3.) **Öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
  - Vorhandene Gewässer sind zu erhalten und zu schützen.
  - Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage von Wegen ist ausschließlich mit wassergebundener Decke zulässig.

- 4.) **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Die ehemals als Lagerplatz genutzte Fläche mit Ruderalvegetation und verrotteten Sträuchern ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch Initiativplanungen sollen Saumgesellschaften zu dem südlich angrenzenden Bewuchs gebildet werden.
  - Die vorhandene Bepflanzung ist abzutragen und die Fläche vollständig zu entsiegeln. Der Bereich ist in Anlehnung an die südlich angrenzenden Weidflächen zu Grünlandbrache mit Saumgesellschaften (durch Initiativplanungen) zu entwickeln.
  - Die zum Teil bebaute und größtenteils vollversiegelte Fläche ist vollständig zu entsiegeln sowie durch Initiativplanungen aufzuforsten und langfristig zu bewalden.

- 5.) **Private Grundstücksflächen**
  - Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angrenzender 100qm versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein groß Kroniger standorttreuer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 10-12cm, gemessen in 1m Höhe, oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Auf den Grundstücksflächen ist der Anteil wasserundurchlässiger Flächen auf das innerbetrieblich zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
  - Die Oberflächenbepflanzung von Park- bzw. Stellflächen ist wasserundurchlässig auszubilden. Empfohlen wird die Verwendung von Rosenpflastersteinen, Rosenpflaster und/oder Schotterrasen.

- 6.) **Straßenbepflanzungen**
  - Entlang der Planstraßen "Mühlbreite" und "Im Strucken" sind auf den bereichsweise vorgesehenen, seitlichen Grünstreifen im mergrüne Bodendecker zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

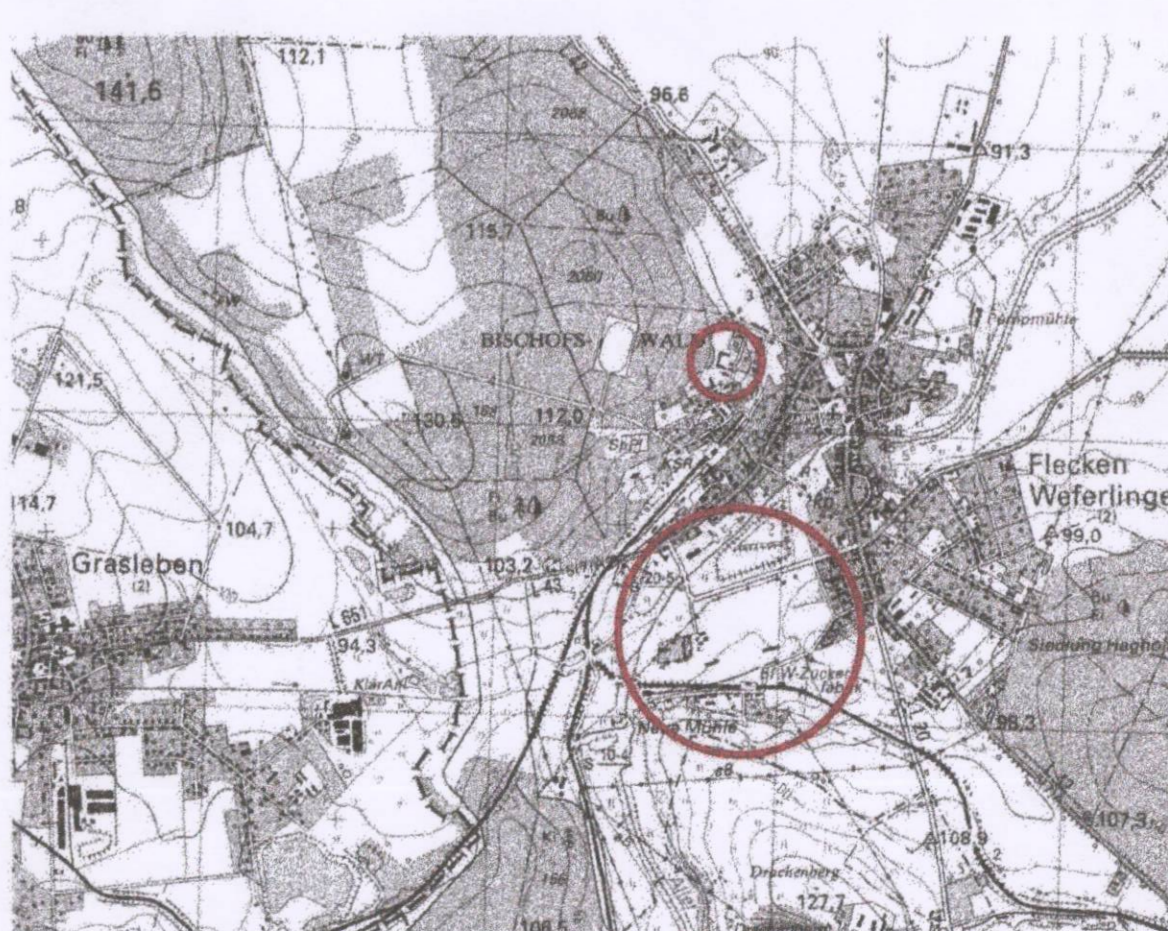
- 7.) **Löschwasserversorgung**
  - Eine Löschwasserversorgung ist über das Fließgewässer "Aller" und das nördlich gelegene Stillegewässer gewährleistet. Dazu werden mindestens zwei jeder Seite frostfreie vorbereitete Entnahmeverrichtungen (Sauggeschlösser nach DIN 14244) vorgesehen, deren Lage mit der zuständigen freiwilligen Feuerwehr abzustimmen ist.
  - Für Bereiche, in denen eine Entfernung von 300m überschritten wird, ist die Löschwasserversorgung durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- 8.) **Bestandsschutz**
  - Vorhandene bauliche und sonstige Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs I genießen gem. § 1 (10) BauVO Bestandsschutz. Wesentliche Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB sind zulässig, wenn das neue Bauvorhaben, einschließlich des bislang Genehmigten, den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000  
 74 25 N 3030 E Weferlingen  
 Ausgabejahr 1999 / Stand 1997  
 Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung  
 Sachsen-Anhalt

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung und Datentransfer.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Uverm  
 am: 28.09.2002  
 Aktenzeichen: Uverm/D/436/2002



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"EHEMALIGE ZUCKERFABRIK"**  
**1. ÄNDERUNG**  
**GEMEINDE WEFERLINGEN**  
 INGENIEURBÜRO KUHN + PARTNER, BADSTUBENSTRASSE 2, 39646 OEBISFELDE