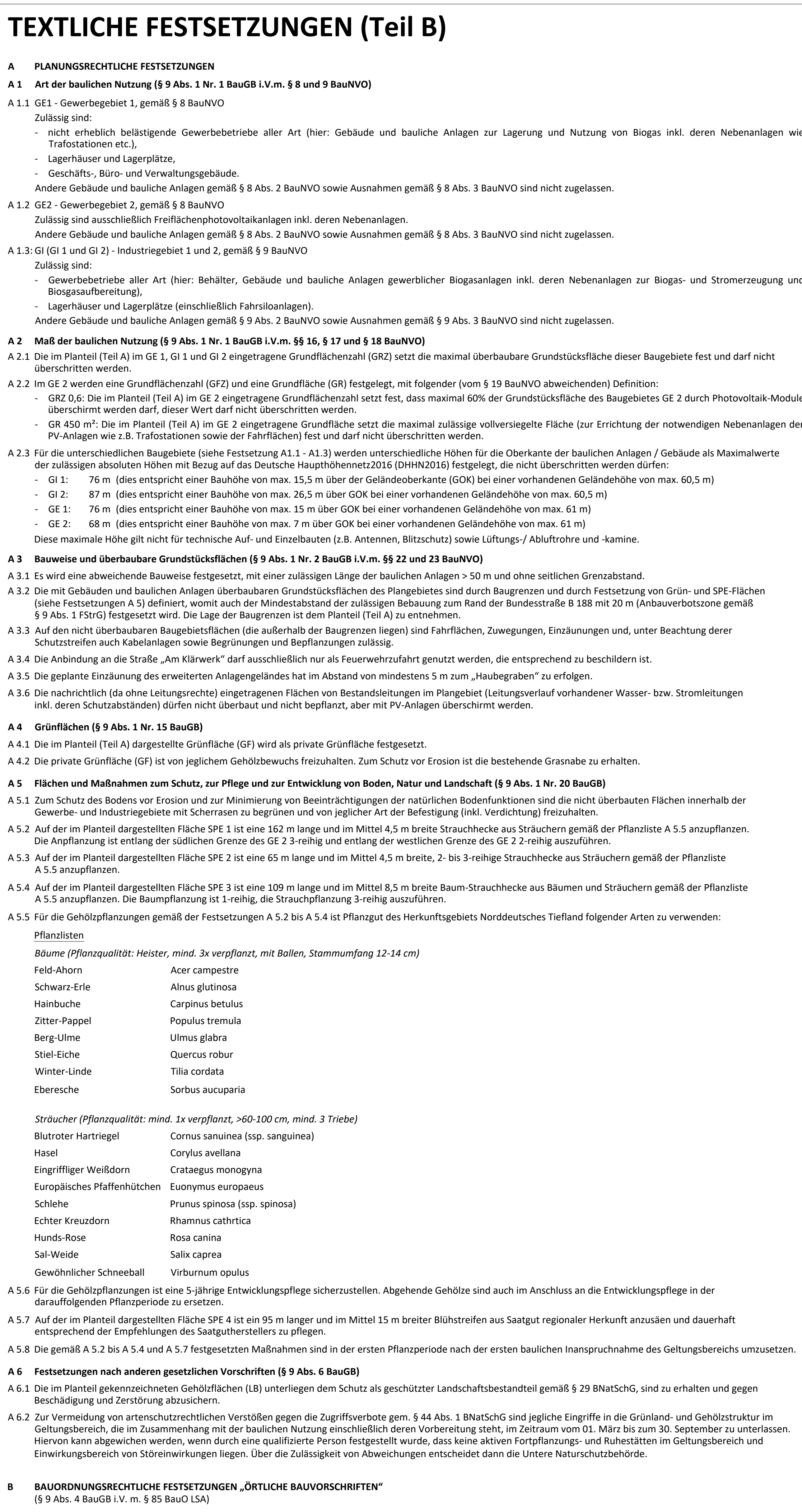


Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1977, zuletzt geändert am 12.08.2025 und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung des Stadtrates Oebisfelde-Weferlingen vom die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“, gemäß § 10 BauGB erlassen.



(Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 → PlanZV90)

- | Zeichner | Pläne als Hinweise | Planzahlen aus vorhandenem B-Plan Nr. 03 "Die krumme Breite" |
|---|---|---|
|  | bestehende Flurstücksgrenzen, nicht von B-Plan betroffen | GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (GE1 und GE2) |
|  | bestehende Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes des B-Plans | GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI1 und GI2 |
|  | Flurstücksnummern der vorhandenen Flurstücke, die befinden sich im Flurberreinigungsverfahren "FBV OU Gebietsfeld BK7001", außer den Flurstücken 1524 und 1525 | II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) (im vorhandenen BPlan) |
|  | Nachbarflurstücke des Plangebietes | GA Grundflächenzahl (im vorhandenen BPlan) |
|  | sonstige Flurstücke | GA Geschossflächenzahl (im vorhandenen BPlan) |
|  | vorhandene Gebäude/ bauliche Anlagen | GA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplans
"Die krumme Breite" Nr. 03 (§ 9 Abs. 7a MBO) |
|  | Durch den neuen Bebauungsplan „Erweiterung Biotopsanlage Gebietsfeld“ wird diese Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die krumme Breite“ überplant. Die derzeit in diesem Bereich geltenden Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die krumme Breite“ werden dann mit der rechtskräftigen des Bebauungsplans „Erweiterung Biotopsanlage Gebietsfeld“ aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen B-Plans in diesem Bereich ersetzt. | GA im vorh. B-Plan festgesetzte Baugrenze |
|  | durch Überplanung mit neuem B-Plan aufgehobene Baugrenze (aus altem B-Plan) | |

PLANUNGSEINGETRAGTE FESTSETZUNGEN

A1 der aktuellen Bauordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. §§ 8 und 9 BauVO)

A1.1 G1 – Gewerbegebiet 1, gemäß § 8 BauVO

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (hier: Gebäude und bauliche Anlagen zur Lagerung und Nutzung von Biogas inkl. deren Nebenanlagen wie Trafostationen etc.),
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Andere Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauVO sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen.

A1.2 G2 – Gewerbegebiet 2, gemäß § 8 BauVO

Zulässig sind ausschließlich Freizeitsportplatzanlagen inkl. deren Nebenanlagen.

Andere Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauVO sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen.

A1.3 G1 (I) und II 2 – Industriegebiet 1 und 2, gemäß § 9 BauVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (hier: Behälter, Gebäude und bauliche Anlagen gewerblicher Biogasanlagen inkl. deren Nebenanlagen zur Biogas- und Stromerzeugung und Biogassaufbereitung),
- Lagerhäuser und Lagerplätze (einschließlich Freiluftanlagen).

Anderer Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauVO sowie Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen.

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. §§ 16, 17 und § 18 BauVO)

A2.1 Die im Plan (Teil A) in G1 und I, G1 I und G2 eingetragene Grundfläche (GRZ) setzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche dieser Baugebietes fest und darf nicht überschritten werden.

A2.2 Im G2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Grundfläche (GRZ) festgelegt, mit folgender (V.O. § 18 BauVO) abweichender Definition:

GRZ: Die im Plan (Teil A) in G2 eingetragene Grundflächenzahl setzt fest, dass maximal 60 % der Grundstücksfläche des Baugebietes G2 durch Photovoltaik-Module überschritten werden darf, dieser Wert darf nicht überschritten werden.

GRZ: 60 % der im Plan (Teil A) in G2 eingetragene Grundflächenzahl setzt die maximal zulässige vollversiegelte Fläche (zur Errichtung der notwendigen Nebenanlagen der PV-Anlagen) fest. I Trafostation sowie Fallplatz und darf nicht überschritten werden.

A2.3 Für die unterschiedlichen Baugebiete (siehe Festsetzung A1.1 - A1.3) werden unterschiedliche Höhen für die Oberkante der baulichen Anlagen / Gebäude als Maximalwerte der zulässigen absoluten Höhe festgelegt, die durch die Deutsche Hochmaßnahme 2016 (DHN 2016) festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen:

- G1: 76 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 25,5 m über der Geländeoberkante (GOK) bei einer vorhandenen Geländehöhe von max. 60,5 m)
- G2: 87 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 16,5 m über GOK bei einer vorhandenen Geländehöhe von max. 60,5 m)
- G1: 76 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 15 m über GOK bei einer vorhandenen Geländehöhe von max. 61 m)
- G2: 68 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 7 m über GOK bei einer vorhandenen Geländehöhe von max. 61 m)

Diese Maximalhöhe Höhe gilt nicht für technische Auf- und Einzeleinbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz sowie Lüftungs- / Abfuhrrohr- und -kamine.

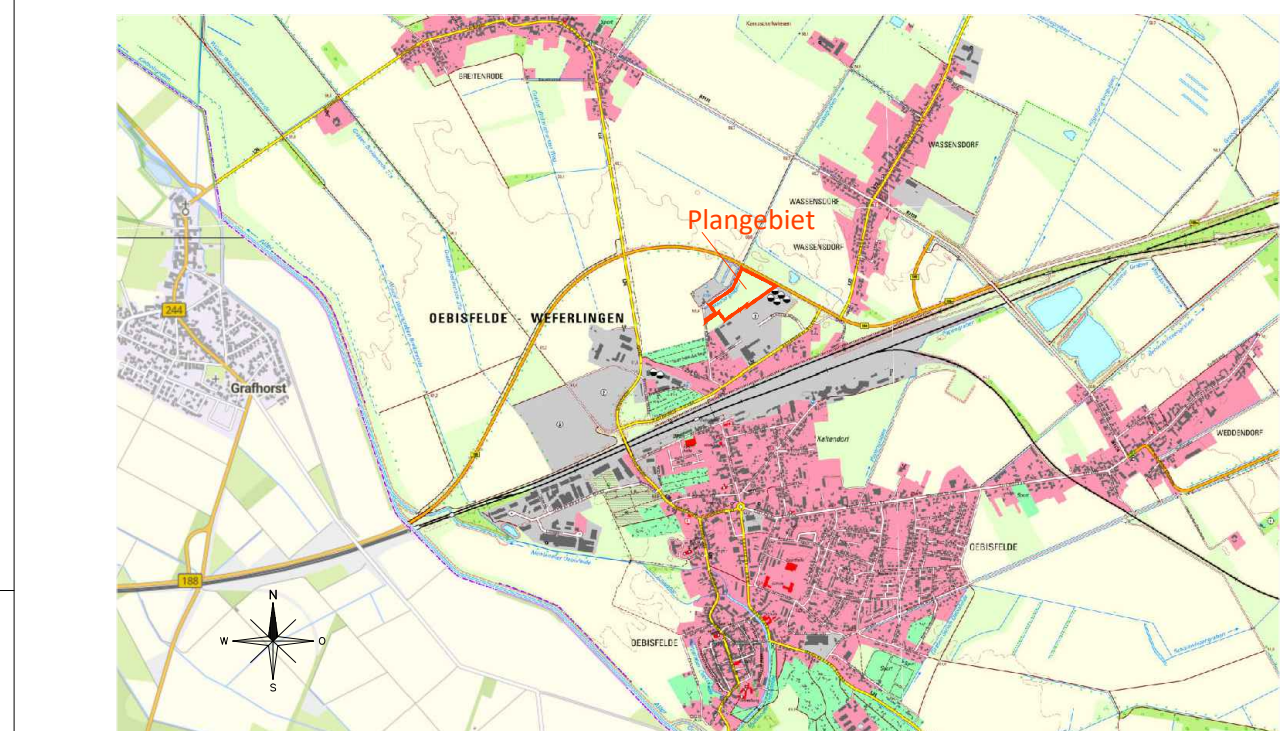
1. Aufstellungsbeschluss

-

Luftbild mit Darstellung der beiden Plangebiete
vorhandener und neuer BPlan

- **BauGB:** Baugeschäftsbericht in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert gemäß 21. August 2025
- **BauVfVO:** Baumanagementverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2024
- **PlanVfV:** Planwirtschaftungsverordnung vom 18. Dezember 1950, zuletzt geändert am 12. August 2025
- **BVplG:** A. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 13. Juni 2024
- **UmweltG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27. August 2004, zuletzt geändert am 23. Oktober 2024
- **BImSchG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 23. Oktober 2024
- **NatSchG:** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Oktober 2019
- **WasserG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 21. August 2009, zuletzt geändert am 12. August 2025
- **WEGG:** Wollergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 18. April 2011, vom 16. März 2011, zuletzt geändert am 7. Juli 2020
- **AbfG:** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 17. April 2002, zuletzt geändert am 12. August 2025
- **BImSchD:** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. April 2002, zuletzt geändert am 12. August 2025
- **Ta-Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Ta-Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert am 12. August 2025
- **Ta-Luft:** Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - Ta-Luft) vom 18. August 2011
- **DruckmSchG:** Druckmittel-Sicherheitsgesetz vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 20.12.2005
- **FStB:** Bundesfernstraßengesetz vom 28. Juni 2002, zuletzt geändert am 22. Dezember 2023

Stadt Oebisfelde-Weferlingen		
Oebisfelde,		
Lange Straße 12		
39646 Oebisfelde-Weferlingen		
Bundesland	Sachsen-Anhalt	
Landkreis	Börde	
Stadt	Oebisfelde-Weferlingen	
Ortschaft	Oebisfelde	
Gemarkung	Oebisfelde	
Flur	5	
Flurstücke	935/83 bis 938/83 und 950/83 bis 955/83 und Teilstücke von 933/83, 934/83, 939/83, 940/83, 942/83, 943/83, 949/83 sowie Teilstücke von 1524 und 1525 (des vorhandenen B-Planes)	
Adresse	Baugrundstück Krumme Breite 2, 39646 Oebisfelde	



© GeoBasis-DE / LVermGeo ST,
Datenlizenz Deutschland - AIK - Version 2.0
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST

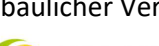
Dr.-Ing. Udo-Heinrich Wenck
Geschäftsführer Vermögensgutachten
Geoplatz Straße für Bodenkundenausschüsse

lvw

Rühmiger Straße 18
39243 Haldensleben
Tel.: 03936 416 28-0
Fax: 03936 416 28-20
E-Mail: uhw@lvw-st.de
Internet: www.lvw-st.de

- Luftbildmessung
- Bodenkundung
- Bestandsdokumentation
- Vermessungserneuerung
- 3D-Laserscanning
- Lageveranschaulichung

Ihr Partner für Planung und Vermessung

PLANLEISTUNGSSTELLE:	Städtebaulicher Vertragspartner:	PROJEKT:
 Stadt Bielefeld-Weferlingen Lange Straße 12 33648 Bielefeld-Weferlingen	 BALANCE <i>Energie</i> Erneuerbare Energien GmbH Brunnenstraße 7 04347 Leipzig	Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Obefelds“
NACHRICHTUNG:		
Satzung		
PLANNINGSBÜRO:		
 ingenieure shh <u>bau-anlagen-umwelttechnik</u>		
Telefon +49 52 7259-0 Fax +49 52 7259-220 info@shh.de www.shh.de	011en1 Chemnitz 0911 Chemnitz	
Index Datum Name		
Thema:		
Neue Forderung	Ausgabe	Mischzahl
Erstellungstermin: Oktober 2011	1	1.500
© KUBUSWERK, DEUTSCHE, KUBUSWERK, IBA PARTNER GMBH & CO.		
A01 1		