

Satzung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 438) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1)

Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 25% der Geschossfläche und maximal 300 m²).
- (2)

Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- (3)

Anzahl der Vollgeschosse
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.
- (4)

Höhenbezugspunkt
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die mittlere Höhe der Fabrikstraße gemessen an der Straßenbegrenzung festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass als abweichende Bauweise im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m gilt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft unter Erhalt der vorhandenen Gehölze und der Strauchhecke an der Ostgrenze der Fläche als naturnahe Niederschlagswasserversickerung und extensive Grünlandflächen mit Feldgehölzinseln zu entwickeln sind.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

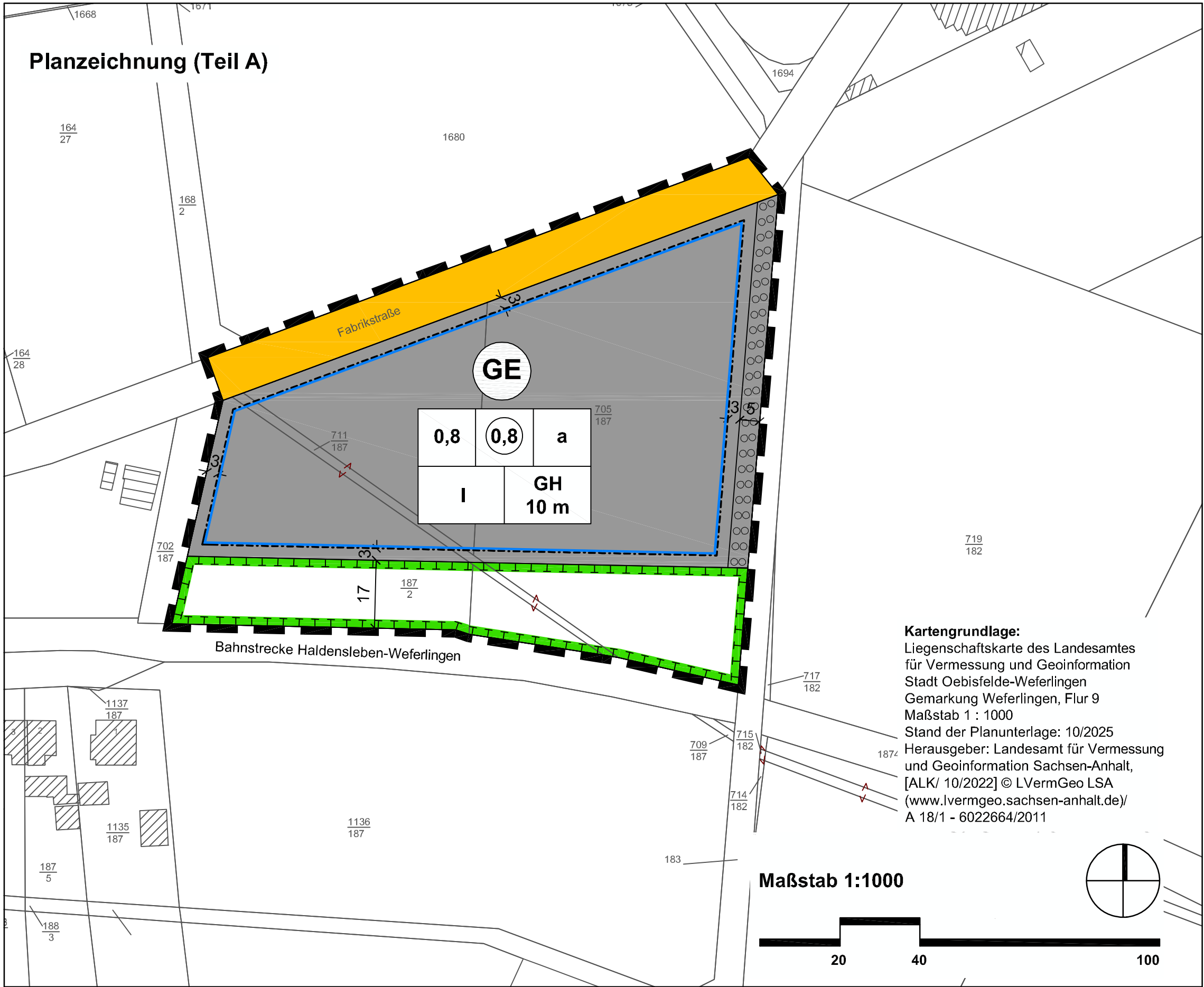
- (1)

Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat und Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.
- (2)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen sind. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, StU 8-10 cm
- 6 Heister je 20 m² Pflanzfläche, 2x verpflanzt, 125-150 cm hoch
- 4 Sträucher je 20 m² Pflanzfläche, 50-70 cm hoch

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten
Bäume
Hain- Buche (Carpinus betulus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Stiel-Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter- Linde (Tilia cordata), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (Acer campestre)
Sträucher
Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Weichsel- Kirsche (prunus mahaleb), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Traubenkirsche (Prunus padus) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Blut- Johannisbeere (Ribes sanguineum) in Sorten, Silber- Ölweide (Eleagnus commutata), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) in Sorten, Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Spierstrauch (Spirea) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

- GE

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)
- I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 10 m

Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen

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

- a

abweichende Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen

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

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

5. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

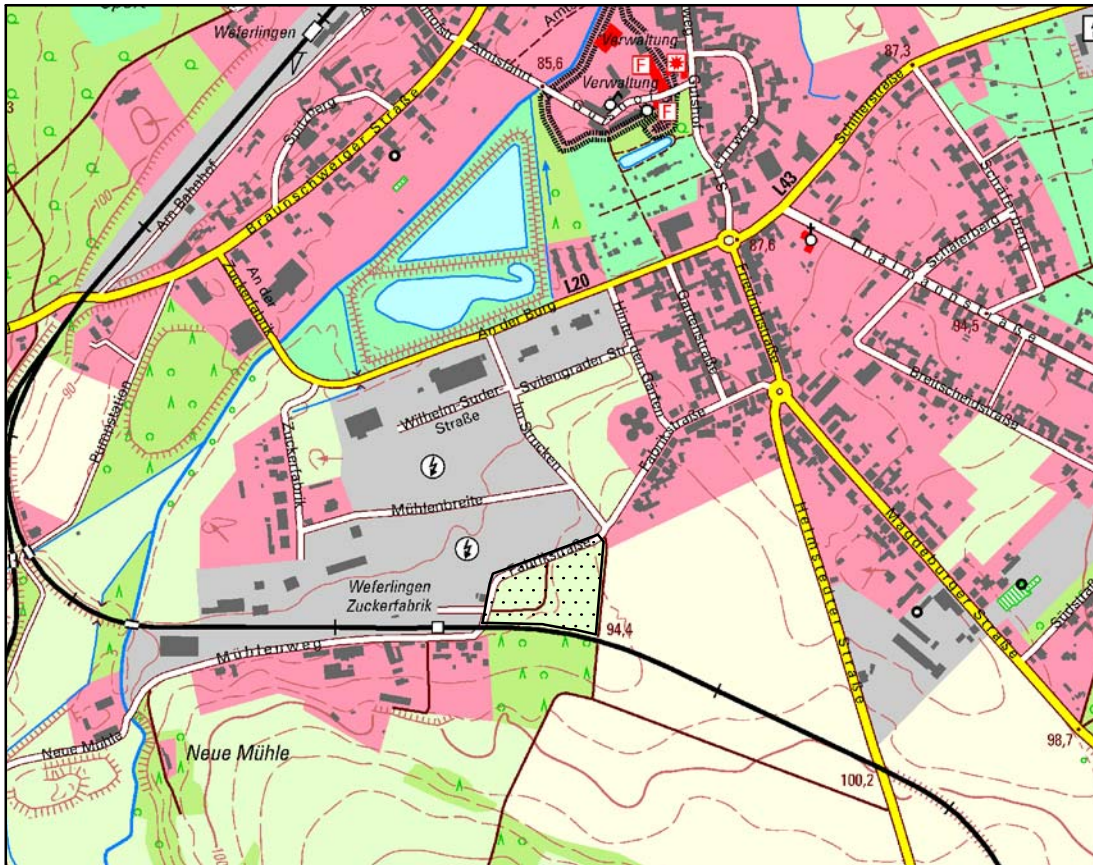


Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller

Entwurf Stand Juli 2026

Maßstab 1: 1000



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

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
[TK 10/2022] © L.VermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6022664/2011