

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- § 1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- § 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Die festgesetzten Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.
- § 3 **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Baugebiet je Einzel- oder Doppelhaus (beide Haushälften zusammen) maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- § 4 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche eine Gehölzhecke aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Hecke kann ausnahmsweise auch durch eine intensive Begrünung der Gärten mit Gehölzen ersetzt werden, wenn hierdurch der Schutz des Landschaftsbildes durch eine intensive Eingrünung der Gebäude gewährleistet wird.
- § 5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes, für Stellplätze und Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Steinschüttungen, Kies-, Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass der Schutz der Tiere und Lebensstandorte im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten ist. Eine Baufeldfreimachung ist nur außerhalb dieses Zeitraumes zulässig.

**Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA**

1. **räumlicher Geltungsbereich**
- Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 Abs. 1 BauO LSA gilt nur für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Promenade" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
2. **Dachformen, Dachneigung, Dachfarben**
- Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Satz 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass asymmetrische Dachformen der Hauptdächer der Gebäude unzulässig sind. Die Dachneigung hat mindestens 16 Grad und höchstens 25 Grad zu betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude. Für dem Hauptgebäude untergeordnete Terrassenüberdachungen sind ebenfalls Ausnahmen zulässig. Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen in folgenden Dachfarben auszuführen: RAL- Bereiche: RAL 3000 - 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8011, 8012, 8014 - 8016 und deren Zwischentöne. Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien ist unzulässig. Ausnahmen können für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden.
3. **Solarenergieanlagen**
- Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Satz 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern nur zulässig sind, wenn sie entweder flächenbündig in die Dachfläche integriert sind oder wenn sie bei einer Anbringung oberhalb der Dachoberfläche in ihrer Gesamtheit eine geschlossene rechteckige Fläche je Dachfläche bilden. (Beispiel siehe Begründung)
4. **Schlussbestimmungen**
- Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis 5000 EUR geahndet werden.



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 6 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Fläche für den Straßenverkehr - öffentlich
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
  - Zweckbestimmung gemäß Planeintrag
5. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder von Grünflächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Stadt Oebisfelde - Weferlingen

Landkreis Börde

**Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde**

mit örtlicher Bauvorschrift im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Vorentwurf März 2022

Maßstab 1: 1.000



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

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
[ALK/ 11/2014] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1 - 6022664/2011

<p><b>Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "Promenade" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Oebisfelde</b></p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung in Verbindung mit § 85 BauO LSA, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text einschließlich örtlicher Bauvorschrift erlassen.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde nach § 13a i.V.m § 13b BauGB ohne Umweltsprüfung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... bekanntgemacht am.....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben.</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen am .....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß §10 BauGB am .....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>am.....</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Oebisfelde - Weferlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	