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. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe kann zugelassen werden.

(2) Die zwingend festgelegte Geschossigkeit gilt für Gebäude der Wohnnutzung, Nebengebäude und Garagen sind eingeschossig zulässig.

§ 3 überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen nur Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig sind. Nebengebäude im Sinne von Satz 1 haben einen Abstand von der öffentlichen Straße von mindestens 20 Meter einzuhalten. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

§ 4 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.

§ 5 von Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan umgrenzten Flächen von Hochbauten, Zufahrten, Stellplätzen, Müllabstellplätzen einschließlich Nebenanlagen und Aufschüttungen freizuhalten sind. Die Flächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung darf die Höhe von 1,3 Meter nicht überschreiten. Satz 4 gilt nicht für die gemäß § 6 Absatz 2 festgesetzte Bepflanzung mit einer Baumreihe.

§ 6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) 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. In den Bereichen, die an von Bebauung freizuhaltende Flächen angrenzen, soll die Anpflanzung eine Höhe von 1,3 Meter nicht überschreiten.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Erschliessungsstraße Promenade je angefangene 20 Meter anliegende Grundstücksgrenze ein Laubbaum der Sorte Kugelahorn (Acer platanoides globosum) in der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballierung oder im Container im Abstand von zwei Meter von der Straßenbegrenzung anzupflanzen ist.

§ 7 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 Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten 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 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

1. räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 Abs. 1 BauO LSA gilt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Promenade" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Grünflächen. Ausgenommen von den Regelungen sind die in der Planzeichnung verzeichneten Bestandsgebäude zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Satz 2 gilt nicht für die Einfriedungen und Außenanlagen.

2. Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Satz 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur Gebäude mit Flachdach zulässig sind. Ausnahmen können für Gartenschuppen, die sich von der Promenade aus gesehen hinter den Wohnhäusern befinden, zugelassen werden. Das Flachdach der Wohngebäude ist allseits durch eine waagerechte Attika mit einer Höhe von maximal 50 cm abzuschließen. PV- oder Solaranlagen auf Dächern sind nur mit einem Neigungswinkel unter 20° und einem Abstand zur Attika anzuordnen der mindestens dem Doppelten der Höhe entspricht, um die die Anlage die Attikaoberkante überragt. In den eingeschossigen Bereichen beträgt der vorstehende Abstand mindestens das Dreifache. Vorstehende Abstandsvorschriften gelten auch für Schornsteine und sonstige Dachaufbauten.

3. Fassadengestaltung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Satz 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass die Fassaden der Gebäude in naturrotem bis naturrotbraunem Ziegel steinsichtig auszuführen sind. Für untergeordnete Gliederungselemente, Nebengebäude und Garagen kann unbeschichtetes Holz verwendet werden (vorzugsweise Lärche, Douglasie). Schornsteine, Klimageräte und weitere Haustechnik sind an den von den Straßen aus einsehbaren Teilen der Fassaden unzulässig.

4. Einfriedungen

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Satz 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass Einfriedungen zwischen der öffentlichen Straße und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Hausfassade nur als Hecke mit einer Höhe bis zu 1,3 Meter zulässig sind. Sonstige Einfriedungen sind ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 1,3 Meter zulässig.

5. Außenanlagen

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Satz 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass die Befestigung von Außenanlagen, die von der Straße aus einsehbar sind, nur in Kleinpflaster rechteckiger oder quadratischer Steinformate auszuführen ist. Briefkästen und Hausnummern, sowie die Beleuchtung der Zufahrten und Eingänge sind in die Fassade zu integrieren. Ladesäulen für E- Fahrzeuge und Außengeräte von Wärmepumpen sind durch Hecken vom Straßenraum abzuschirmen.

6. 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. Die der Satzung widersprechende Anlage ist zu beseitigen.

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
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 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)
- ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise

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

- Fläche für den Straßenverkehr - öffentlich

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektroenergie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen Zweckbestimmung gemäß Planeintrag

6. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung § 5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder von Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche auf der ein Hochwasserrisiko bei Extremhochwasser besteht (HQ 200)

Stadt Oebisfelde - Weferlingen

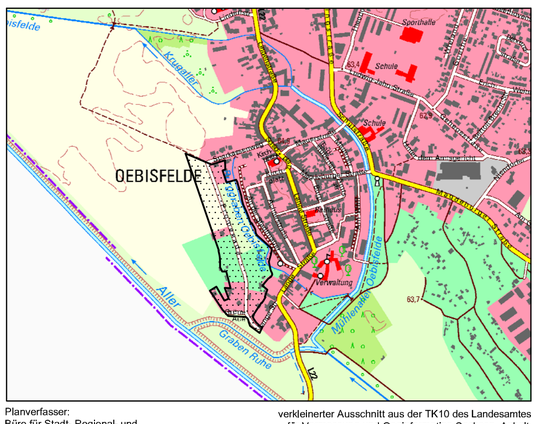
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde

mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung Mai 2024

Maßstab 1: 1.000



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

Satzung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen über den Bebauungsplan "Promenade" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Oebisfelde

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.

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Promenade" in der Ortschaft Oebisfelde nach § 13a i.V.m § 13b BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2018 bekanntgemacht am.....

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben.

Irxleben, den

Planverfasser

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen am 09.04.2024. Weiterhin wurde klargestellt, dass die Planaufstellung im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung fortgesetzt wird.

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom 19.04.2024 bis 25.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 11.04.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen

vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde - Weferlingen gemäß § 10 BauGB am ..... .

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

am..... .

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister

Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Oebisfelde - Weferlingen, den

Der Bürgermeister