

Teil A Planzeichnung



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemarkung: Weddendorf
 Flur: 12
 Flurstücke: 1396 / 1409 (nach Angaben des Auftraggebers)
 Maßstab: 1:1000

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreiterung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
 [ALK/11/2012] © LVemGeo LSA
 (*www.lvemgeo.sachsen-anhalt.de) / A191-6022864/2011*

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Planzeichen
 - PlanzV 90 -

Art der Nutzung	Bezeichnung
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Bezeichnung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 der Bauzonungsverordnung - BauZV)

SO
 Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZV)

Beispiel	Grundfläche mit Bezug zur Textlichen Festsetzung Nr. 2
GR _{TF} 80m²	Grundflächenzahl (GRZ)
0,2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I	

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZV)

o
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

E
 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

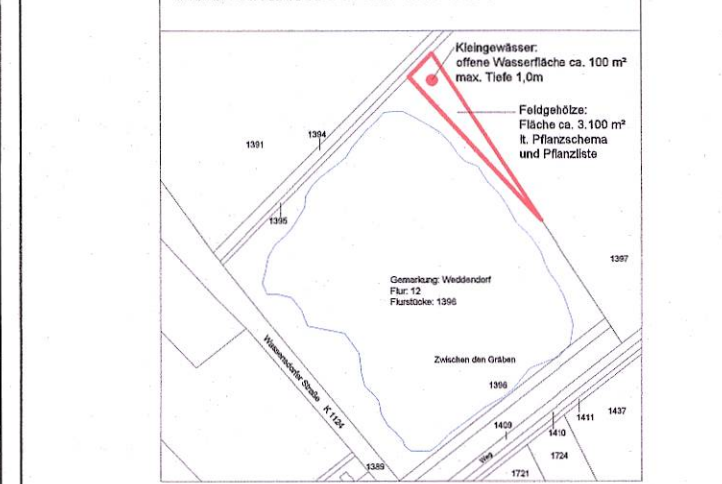
Sonstige Planzeichen

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

GFL
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
20.00 Bemessung

Übersichtsplan



Teil B Textliche Festsetzung

Städtebauliche Festsetzungen

1. Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
Zulässig sind: Wochenendhäuser als Einzelhäuser
allgemein zulässig sind: Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

2. Die Grundfläche pro Wochenendhaus darf 60 m² zuzüglich 15 m² überdachter Terrasse oder offener Laube nicht überschreiten.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. Ausgleichsmaßnahmen werden am nordöstlichen Rand des Flurstückes 1396 in der Flur 12 der Gemarkung Weddendorf gemäß 1. Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 10 Sondergebiet "Mühlensee" vom 03.03.2011 durchgeführt. Die Größe der Fläche beträgt ca. 3.200 m².

4. Zu pflanzen sind Feldgehölze auf einer Fläche von ca. 3.100 m² laut Pflanzschema und Pflanzliste.

5. Es ist ein Kleingewässer mit einer offenen Wasserfläche von ca. 100 m² und einer max. Tiefe von 1,0 m als Laichgewässer anzulegen.

Textliche Hinweise

Kampfmittel
 Ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240ff.) wird hingewiesen.

- Werden bei dem Vorhaben des zugrunde liegenden Bebauungsplans während der Bautätigkeiten sowie bei erdberührenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich weiträumig abzusperren.
- Gleichzeitig ist nach § 2 Kampfm-GAVO unverzüglich das Ordnungsamt des Landkreises Börde als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch unter den Telefonnummern 03904 7240 4238 oder 03904 7240 4239 innerhalb der regulären Arbeitszeit und unter der Telefonnummer 03904 42315 außerhalb der regulären Arbeitszeit oder auch unter der Faxnummer 03904 498935 in Kenntnis zu setzen.
- Gemäß § 3 der Kampfm-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot nach § 3 Abs. 2 Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach realer Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
- Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.
- Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

Bodenschutz
 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Beim Ab- und Auftrag von Boden sind die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten. Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen Mächtigkeit (20 bis 40 cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen

Fruchtbarkeit zu erfolgen. Es darf in keinem Fall zur Verdichtung durch Baumaschinen kommen. Der Boden ist separat nach Herkunft des Bodenmaterials zu lagern, um eine Vermischung mit anderem Boden (z. B. Unterboden) oder anderen Stoffen (z. B. Bauschutt) zu verhindern und zu gewährleisten. Die fachgerechte Zwischenlagerung des Oberbodens kann in keinesfalls zu befahrenen Mieten gemäß ZTVLa-SIB 99 erfolgen. Bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit sind die Mieten mit einer Zwischenbegrünung gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung zu schützen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind in geeigneter Weise aufzuarbeiten, d. h. geschlossene Grasnarben und Krautwuchs sind zu zerkleinern. Bei nassem Boden oder anhaltend starkem Regen dürfen Oberbodenarbeiten nicht durchgeführt werden. Der gegebenenfalls überschüssige und abtransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

Versorgung
 Die Leitungstrasse (GFL) ist aus Gründen der Versorgungssicherheit von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten. In allen neuen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

Wasserwirtschaft
 Vorgesehene Maßnahmen im und am Gewässer sind nach §§ 67, 68 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig. Gemäß § 49 WG LSA bedürfen die Herstellung oder wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen nach § 36 WHG, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen in und am Gewässer einer Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß des § 2 Abs. 1 BauGB, in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der zuletzt geänderten Fassung und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV), in der zuletzt geänderten Fassung aufgestellt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen vom 16.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Burgenboten am 02.07.2003 erfolgt.

Oebisfelde-Weferlingen, den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 17.09.2023 beteiligt worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 17.09.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oebisfelde-Weferlingen den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen hat am 23.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Oebisfelde-Weferlingen den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 06.10.2024 bis zum 07.11.2024 während der Dienststunden in der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 10 unberücksichtigt bleiben, durch Veröffentlichung in der Sonderausgabe des "Burgenboten" bekannt gemacht hat.

Oebisfelde-Weferlingen, den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

6. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oebisfelde-Weferlingen, den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und wurde am 21.09.2021 vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 10 wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 08.08.2024 gebilligt.

Oebisfelde-Weferlingen, den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt und ist bekanntzumachen.

Oebisfelde-Weferlingen, den 0.2. NOV. 2023 Bürgermeisterin

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsnachteile (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA GVBl. LSA 1993, S. 568) ist hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 19.12.2023 in Kraft getreten.

Oebisfelde-Weferlingen, den 12.11.2024 Bürgermeisterin

LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH

Außenstelle Altmark
 Bahnhofstraße 2
 39638 Gardelegen

Bearbeiter: J. Spielmann
 Datum: 8. Mai 15

Auftraggeber: Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen
 Lange Straße 12
 39646 Oebisfelde

Vorhaben: Weddendorf
 Bebauungsplan Nr. 10
 Sondergebiet "Mühlensee"

Benennung: Gemarkung Weddendorf
 Flur 12, Flurstück 1396 / 1409

Maßstab: 1:1000
 Blatt-Nr.: 01

Urheberrecht: Diese Zeichnung darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden. Abkürzungen: KVB305 FB433 Bauleitplanung/23 Bebauungspläne VE-Plan Satzung/Projekte Außenstellen/41 KVB305/Weddendorf_Mühlensee/Zählungen/CAD Zeichnungsdatei: 23105056 B-Plan.dwg Projektname: BEHAUETER 1 (940,00 X 340,00 MM) Sattlungsweg (rbl): Acad.dtb

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor- / umstehende
~~Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /~~
~~Ausfertigung / beglaubigten / einfachen Abschrift / Ablichtung~~

der / des Planzeichnung

(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

Landkreis Boersde

(Behörde)

erteilt.

Oebisfelde-Weferlingen, 16.7.2024



Stadt Oebisfelde-Weferlingen

i. A. [Handwritten Signature]

(Unterschrift)



Faint, illegible text or markings, possibly a signature or stamp, located in the upper right quadrant of the page.