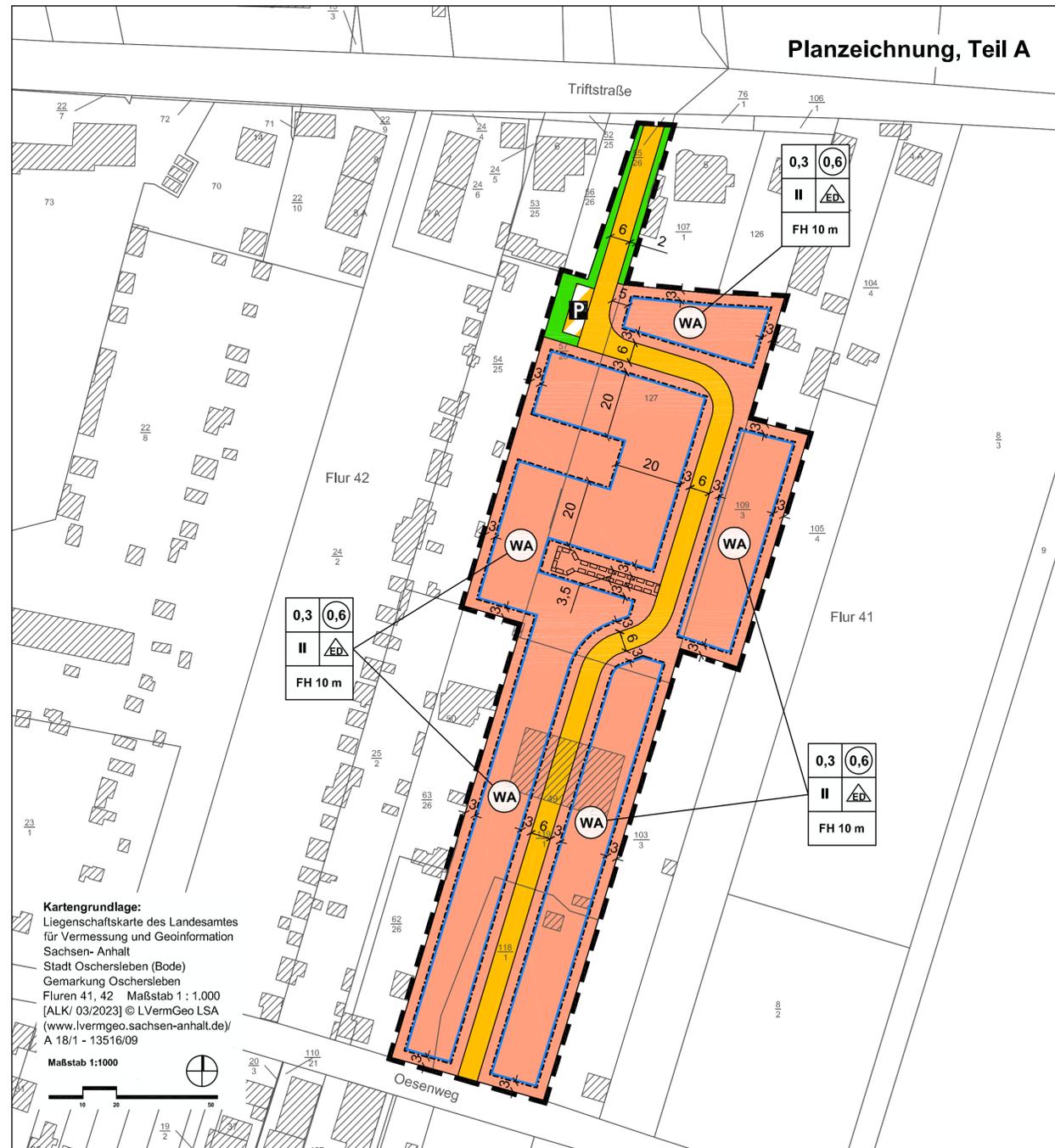


**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- § 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 Tankstellen und Gartenbaubetriebe 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 zweiten 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 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.

**Hinweise:**  
 Gemäß § 39 BNatSchG ist der Schutz der Tiere und Lebensstandorte im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) zu gewährleisten ist. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb dieses Zeitraumes zulässig.



- 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)
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 10 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
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: ruhender Verkehr
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung Grünanlage
5. sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



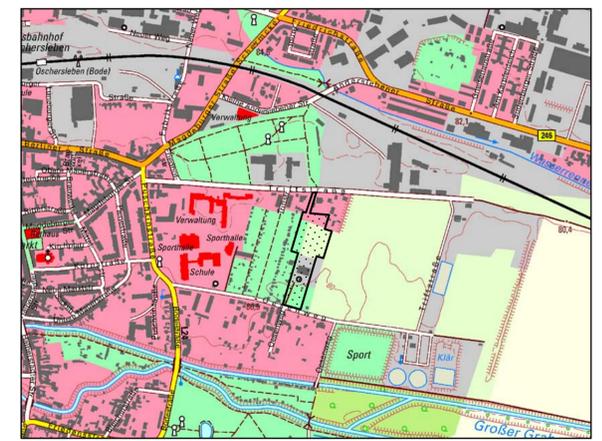
Stadt Oschersleben (Bode)

Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 01/2023  
 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße"**

Vorentwurf Dezember 2023

Maßstab 1: 1.000



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

Übersichtsplan  
 Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und  
 Geoinformation Sachsen-Anhalt, [TK10/ 2019] © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 13516/09

<p><b>Präambel: Satzung der Stadt Oschersleben (Bode) über den Bebauungsplan Nr. 01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße"</b></p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt jeweils in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Oschersleben (Bode), den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2023 "Wohngebiet Oesenweg / Triftstraße" beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... bekanntgemacht am.....</p> <p>Oschersleben (Bode), 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 Oschersleben (Bode) am .....</p> <p>Oschersleben (Bode), 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>Oschersleben (Bode), den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Oschersleben (Bode), den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>am.....</p> <p>Oschersleben (Bode), 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>Oschersleben (Bode), 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>Oschersleben (Bode), den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	