Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Oschersleben (Bode) über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom ..... (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom ..... in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000,

Teil B: Textliche Festsetzungen

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache" beschlossen. Die Aufstellung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis zum 19.12.2025 im Internet veröffentlicht und haben ergänzend während folgender Zeiten:

Montag	nach Vereinbarung
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 -17.30 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 -15.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

öffentlich in der Stadtverwaltung ausgelegen.
Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode)" am 07.11.2025 bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2025 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht und haben ergänzend während folgender Zeiten:

Montag	nach Vereinbarung
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 -17.30 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 -15.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen.
Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode)" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist am ..... mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Bekanntmachung im "Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode)" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten Betriebe der Abstandsklasse 1 des inzwischen außer Kraft getretenen RdErl. des MLU vom 25.08.2015 – 33.24410 "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes" (Abstandserlass) allgemein unzulässig sind. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, im Einzelfall eine Verträglichkeit nachgewiesen wird.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen allgemein unzulässig sind.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufsflächigkeit am Standort des Hauptbetriebes ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 15% der gesamten Geschossfläche eines Betriebes, maximal jedoch 800 m² einnimmt
2. Kioske zur Versorgung der Beschäftigten
3. der Verkauf von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Wohnmobilen und PKW- Anhängern,
4. der Verkauf von Kraftstoffen und Schmierölen.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Industriegebieten nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie über eine Lärmschutzdämmung von Außenbauteilen und gegebenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen, deren Schallstärmmaß sich an dem bei Ausnutzung der zulässigen Emissionen zu erwartenden Schallimmissionen orientiert. Außenwohnbereiche sind unzulässig.

(4) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen im Plangebiet unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photovoltaik - Freiflächenanlagen als Nebenanlagen im Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.

(5) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist und es sich entweder um von der Höhe geringfügige Überschreitungen oder um Überschreitungen auf einem untergeordneten Flächenanteil handelt.

(6) Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 1,6 nicht überschritten wird. Als untergeordnet im Sinne des Satzes 1 ist ein Gebäude oder Gebäudeteil einzuschätzen, wenn er nicht mehr als 10% der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen umfasst.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) 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 Artenliste 2 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

(2) Im Straßenraum der Planstraßen B,C und D ist entlang der Fahrbahn ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen anzulegen und außerhalb der Grundstückszufahrten vollflächig mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen. In den Grünstreifen ist je 20 m Straßenlänge ein standortgerechter Solitärbaum der Artenliste 1 der Pflanzqualität (3x verpflanzt, Höhe 300 bis 350 cm) anzupflanzen. Alternativ kann die Anpflanzung auch im Bereich der vorgesehenen Stellermulden erfolgen.

(3) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Bundesstraße B 246 und der Planstraße A ist als extensive Grünfläche herzustellen. In den Grünstreifen ist je 20 m Straßenlänge ein standortgerechter Solitärbaum der Artenliste 1 der Pflanzqualität (3x verpflanzt, Höhe 300 bis 350 cm) anzupflanzen. Zulässig ist auf der Fläche weiterhin eine Niederschlagswasserversickerung für die angrenzende Planstraße A.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen entlang der Bahntrasse im Süden des Gebietes als extensive mesophile Grünlandflächen zu entwickeln sind.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Artenliste 1 Bäume
Spitz - Ahorn (Acer platanoides), Feld - Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Artenliste 2 Gehölze für Gehölzhecken mesophiler Standorte
Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wild - Apfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wild - Birne (Pyrus pyraster), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feld - Ulme (Ulmus carpinifolia), Flatter - Ulme (Ulmus laevis), Gemeiner Schneeball (Viburnum Opulus)

Hinweise:
1. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen.
2. Bauvorhaben auch verfahrensfreie Vorhaben im Anbaubeschränkungsbereich der Bundesstraße B 246 bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen - Bundesamtes.

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Oschersleben (Bode), Gemarkung Oschersleben Flur 10
Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: 10/2025
Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, [ALK(10/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 - 13516/09

Maßstab 1:1000

20 40 100

Planzeichenerklärung zu Teil A

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

GI	Industriegebiete (§ 9 BauNVO) (Einschränkungen siehe § 1 textliche Festsetzungen)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
10,0	Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 18 m ü. BH 80 m ü. NHN	Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH) als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe (BH)

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

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-	keine Bauweise festgesetzt

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

	Straßenverkehrsflächen

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

	Grünflächen öffentlich Zweckbestimmung lt. Planeintrag

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

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

6. sonstige Planzeichen

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

----------	Aufteilung des Straßenraumes

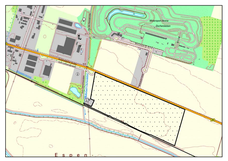
Stadt Oschersleben (Bode)

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 03/2024
"Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache"

Entwurf April 2026

Maßstab 1: 1.000



Büro für Stadt, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Irxleben, Alandstr 19a

Auszug aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [TK10/ 2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10/16/09