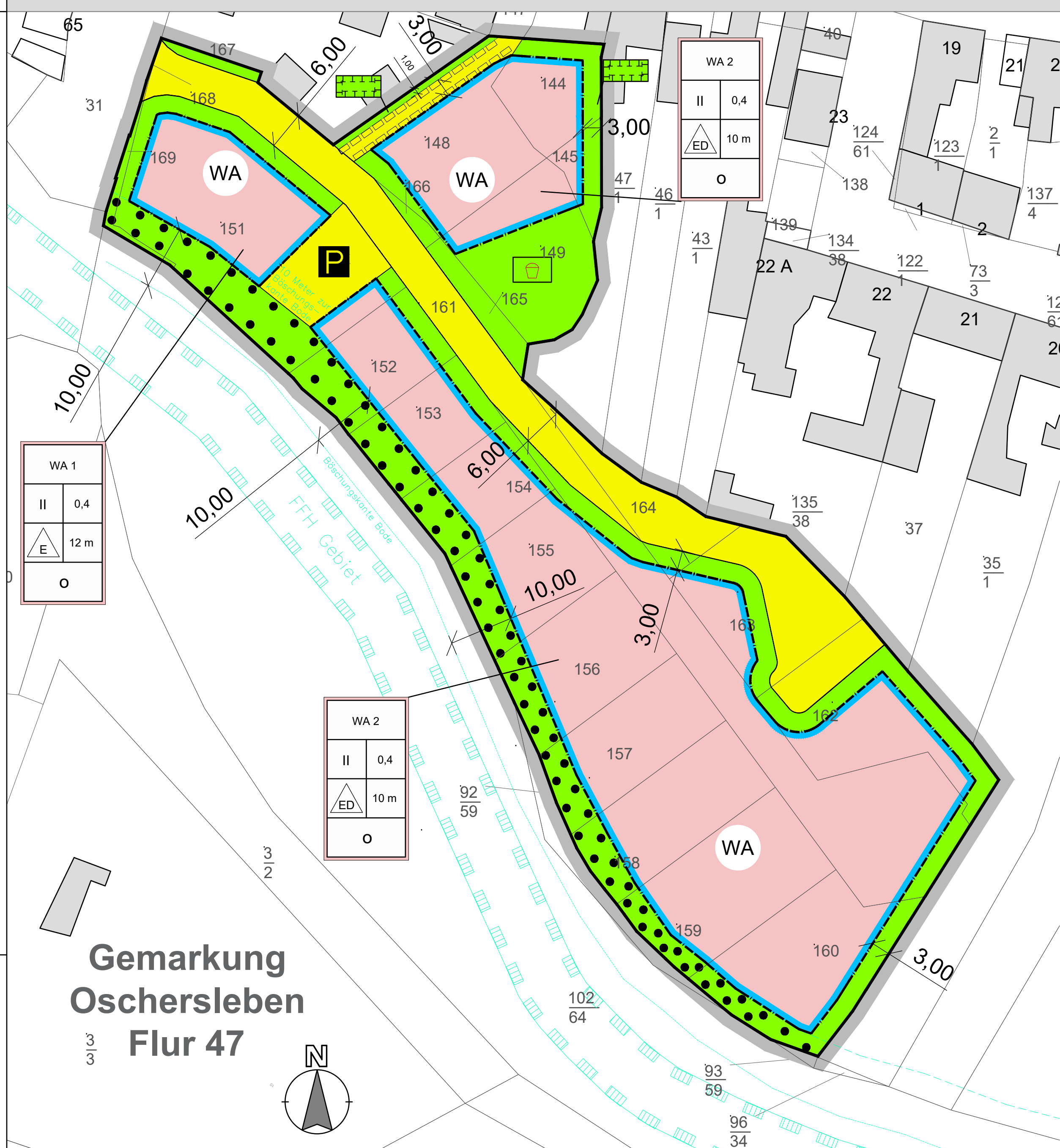


Bebauungsplan Nr. 04/2020
„Eigenheimsiedlung Auf dem Georgenhorst“ Oschersleben (Bode)

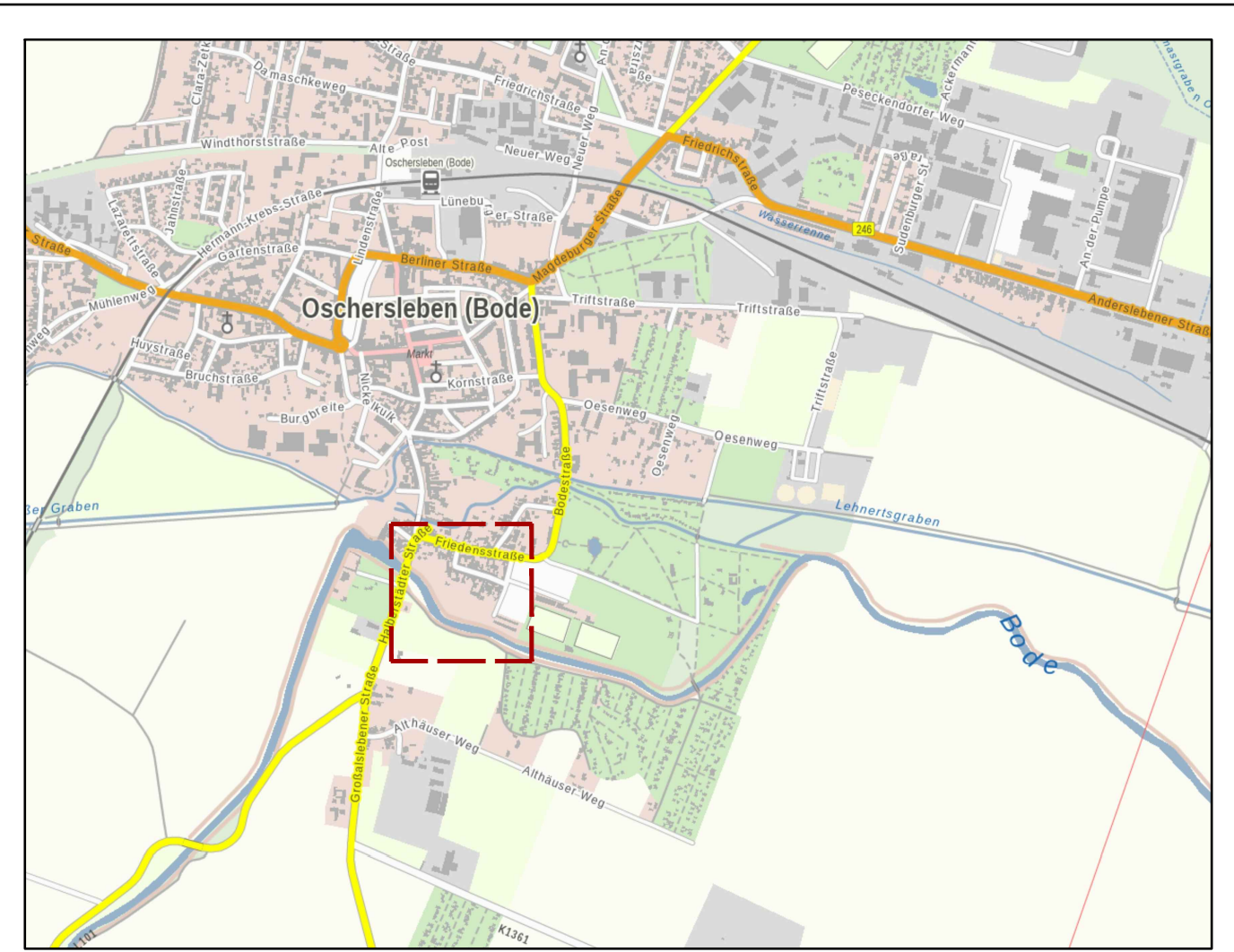
Teil I - Planzeichnung



Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV

WA WA	Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
8 0,4 10 m	Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO z.B. 10 m Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßeneinfahrt) vor dem jeweiligen Vorhaben, § 16 BauNVO z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO
— o ED	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze Offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

	Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB private Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche
	Grünflächen, § 9 Abs. 1 private Grünfläche Nr. 15 Zweckbestimmung: Spielplatz
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs.1 Nr. 25, 25a
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (§ 3) und Abs. 6 BauGB
	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Maßzahlen in Meter



Übersichtskarte © d-l-d-b-y-2-0, Bereitwillig: GeoBasis-DE / LGB 2021

Eintrittsmöglichkeit
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Stadt Oschersleben (Bode), FB Bauen und Umwelt, SG Planung, Markt 1, 39387 Oschersleben (Bode), sowie im Internet unter [https://www.oscherslebenbode.de/Home/Wirtschaft-Bauen/Bauen/](https://www.oscherslebenbode.de/Home/Wirtschaft-Bauen/Bauen)

Rechtsgrundlagen
Grundlagen der Planaufstellung sind
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)

Teil II - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V.m. BauNVO)

- §1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(1) Art der baulichen Nutzung
WA 1 - Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO in offener Bauweise, erlaubt sind Einzel- u. Doppelhäuser
WA 2 - Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO in offener Bauweise, erlaubt sind Einzelhäuser
(2) Maß der baulichen Nutzung § 16 (2) BauNVO
Maximale Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4
WA 1 - Firsthöhe 12 m
WA 2 - Firsthöhe 10 m
Bezugspunkt auf die Erschließungsstraße
(3) Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
WA Fund 1 - 1 - gestiegen
Alle Gebäude sind ohne Keller, Garagen, Carport, Fahrrad- und Müllboxen sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.
- §2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Nr.11 BauGB)
1. Die Verkehrsfläche wird eine mischgenutzte Straße, das heißt alle Verkehrsmittel (Fußgänger, Radfahrer, Kfz) nutzen darstellt.
2. Die Verkehrsfläche bleibt Eigentumsweg, eine Widmung nach Straßengesetz erfolgt nicht.
3. Die Erschließungsstraße (Privatweg) wird nur in Form einer Grundstückszufahrt in die L 24 eingebunden.
4. Die Straße erhält an beiden Enden einen Mündungspunkt mit einem Durchmesser von 12 Metern, damit die Pflasterung gewährleistet werden kann.
5. Die Breite des Straßenverkehrs beträgt 6 m.
6. Zur Erschließung des Grundstücks Friedensstraße 9 ist ein Wegerecht (Breite 4 m) zu Gunsten dieses Grundstücks festgelegt.
- §3 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
1. Gewässerstreifen 10 m genehmigt von der Botschaftsbehörde der Bode ist von jeder Bebauung freizuhalten.
2. Die Wiederbäume in Botschaftsbereich sind zu erhalten.
3. Die Gebäude innerhalb dieses Schutzstreifens sind grundsätzlich in Bestand auf Dauer zu erhalten.
Nutzungen von Bäumen mit einem Stammumfang von 60 cm und größer (entspricht 10 cm Durchmesser) in diesem Bereich sind von der Naturschutzbehörde zu genehmigen. Ausgleich dafür ist auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.
- §4 Bepflanzung und Pflanzbildung
1. Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Restflächen/Grundstückflächen ein standortsgemäßer Laubbau mit einem Stammumfang von 14 cm zu pflanzen. (Siehe Pflanzliste)
2. Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes zu den angrenzenden Grundstücken, sind in einer Breite von einem Meter standortsgemäße Sträucher auf den Privatgrundstücken zu pflanzen.
- §5 Erreichung
Entlang der Erschließungsstraße des B-Planes zu den angrenzenden Grundstücken sind nur Zaunbegrenzungen mit einer Höhe von max. 1 m erlaubt.
- §6 Vorzorglicher Immissionsschutz
In WA 1 sind keine Schall- und Kälteemissionen zur Halbesieder Straße anzuordnen.
- §7 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
§ 1 Schutz von Gebäuden
V 1 Vermeidung von Lichteinwirkungen
V 2 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Baufälligkeit, Beschränkungen von Bauteileanforderungen, Lagerstätten und Bauteileanforderungen
V 3 Geeignete Zuteilung und Wiederverwendung von Oberflächen
V 4 Vermeidung unzulässiger Bodenversiegelung
V 5 Schutz von Vogelhabräten
V 6 Vermeidung von Zerschlagungsgefahren

Hinweise
Baurechtlich erforderliche Baueingangsflächen sind an der Straße vorgesehen.
Im westlichen Bereich, in Nord-Süd-Richtung, wird ein Wegerecht zu Gunsten des Grundstücks Friedensstraße 9 in einer Breite von 3 m festgesetzt.
Es ist eine wesentliche Genehmigung zur Erteilung von weiteren, gesammelten Niederschlagswasser in die Bode zu beantragen. Die Bestimmungen der Wasserrechtlichen Genehmigung sind anzufordern.
Über die geplante Erschließungsstraße ist zu Gunsten der künftigen Baugrundstückseigentümer ein Wegerecht in Abhängigkeit von der vorhandenen öffentlichen Straße zu bestehen. Das Wegerecht erlangt sich, wenn die Grundstückseigentümer-Interessenten des Straßengrundstücks werden.
Sollten bei Erörterungen bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unverzüglich zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
Sollten Archäologische Befunde bei Erdarbeiten gefunden werden wird auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVA) (VermaßGeo LSA)
Gemarkung:	Oschersleben
Flur:	4,7
Flurstück:	164, 165, 166, 167, 168, 169
Gesamtfläche:	ca. 0,75 ha
Stand der Planunterlagen:	06/2026
Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVA), bereitgestellt über https://www.liegenschaftskarte.sachsen-anhalt.de/abfrage/abfrage.html	
Entwurf, geod. Zeichnen: Kartographie - Kartographie, 1:10000	
Entwurf, geod. Zeichnen: Kartographie - Kartographie, 1:10000	
Entwurf, geod. Zeichnen: Kartographie - Kartographie, 1:10000	
Entwurf, geod. Zeichnen: Kartographie - Kartographie, 1:10000	

Stadt Oschersleben
Markt 1
39387 Oschersleben

Bebauungsplan Nr. 04/2020
„Eigenheimsiedlung Auf dem Georgenhorst“
Oschersleben (Bode)

Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V.m. § 12 BauGB

Vorentwurf
Juni 2026

IIP - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39468 Börde-Helsa
Tel.: +49 (0) 39269 98 33
Fax: +49 (0) 39269 98 355
E-Mail: info@iip-projekt.de

Frank Jeeve

Planzeichnung: 1:500

info@iip-projekt.de - info@iip-projekt.de - info@iip-projekt.de - info@iip-projekt.de - info@iip-projekt.de