

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Oranienbaum-Wörlitz Gemarkung Oranienbaum Flur Maßstab 1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 11/2015

Vervielfältigungsrecht erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt von Aktenzeichen 2015 822-7015183-2015-7

Vermessung: Maßstab 1 : 1.000 Logsystem ETRS89 UTM 32 Höhenstatus HN 150

Ingenieurbüro Reglin Am Sternweis 4 06869 Coswig Vermessungsbüro Pfeifer Kreisstraße 57 06785 Oranienbaum-Wörlitz

Telefon: 034903 / 4857 70 Fax: 034903 / 4857 72 Email: bfr-coswig-anhalt@t-online.de

Telefon: 034905 / 214 91 Fax: 034905 / 214 92 Email: buero-pfeifer@online.de

Hinweise:

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen in den festgesetzten Industriegebieten Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Im Bereich des Plangebietes ist mit Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände zu rechnen. In der Landesbohrdatenbank erfasste Bohrungen aus der näheren Umgebung trafen Grundwasser in einer Tiefe von 1,50 m bis 2,50 m unter Gelände an.

Die Überprüfung der die 4. Änderung betreffenden Grundstücke, anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse hat ergeben, dass diese Bereiche auf der Kampfmittelbelastungskarte als ehemals militärisch genutzte Bereiche und damit als Kampfmittelverdrachtsflächen ausgewiesen sind. Somit sollte laut Aussage des Kampfmittelbeihilfungsdienstes Sachsen-Anhalt vor Beginn von erdreichgreifenden Maßnahmen eine Sondierung stattfinden.

- Bestandangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 159 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - Flur 11 Bezeichnung der Flur
 - vorhandene Flurgrenzen

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- GI 2** Industriegebiete, mit Nomenklatur
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - OK 20 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß 20,00 m über Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straße, in Fahrbahnmitte gemessen
 - OK 89 m u. HN Höhe baulicher Anlagen in m über HN, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB)**
- unterirdisch
 - Trinkwasser
 - Gas
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Informelle Darstellungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" (Ursprungsplan), siehe Übersichtsplan
 - geplanter Kreisverkehr - in Überlagerung zum Bestand

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) (Auszug der für die 4. Änderung relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Fassung der 2. Änderung)

Art der baulichen Nutzung

- Gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO werden in den Industriegebieten **GI 2** und **GI 5** die nach § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

- Die in den Industriegebieten **GI 2** und **GI 5** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (5) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden: Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungs-elemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.

- In den Industriegebieten **GI 2** und **GI 5** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen-zahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

Stellplätze und Garagen

- Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nach § 12 (6) BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist jeweils auf diesen zu versickern. Es sind Anlagen zur Versickerung als Oberflächenentwässerung vorzuzulassen. Die Flächen sind je nach Versickerungssystem zu gestalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Für die Stellplatzbefestigung für PKW sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (keine bituminösen Befestigungen) zu verwenden. Dies können Pflasterungen mit entsprechender Porigkeit, Rasengittersteine, Fugenabstandshalter oder auch Schotterterrassen sein.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Als Straßenraumbegrünung sind beidseitig der Fahrbahn bzw. Parkstreifen in Längsrichtung im Abstand von 10 m heimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. Quercus robur, Tilia cordata "Glenleven" und Betula pendula) mit einem Stammumfang von 14 / 16 cm anzupflanzen. Außerdem sind die Grünstreifen flächendeckend mit Frangula alnus, Ribes nigrum, Salix aurita, Rosa canina, Calluna vulgaris sowie Achillea millefolium, Chrysanthemum leucanthemum, Chrysanthemum vulgare, Echium vulgare und Melilotus officinalis zu unterpflanzen. Die Bepflanzung ist in Gruppen vorzunehmen. Ausgenommen sind jeweils die Zufahrten zu den Baugrundstücken.
- Mindestens 10% der Stellplatzflächen sind als Beeinflächen herzustellen und mit Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen. Es sind einheimische Laubgehölze als Unterholz und Strauchpflanzungen zu verwenden. Für je 5 Stellplätze ist 1 Laubbäum zu pflanzen. Als Laubbäum sind großkronige, einheimische Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Mindestens 10% der Baugrundstücke sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Dabei ist ein Drittel der Begrünungsfläche mit Großbäumen, Groß- und Kleinsträuchern zu bepflanzen. Als Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume	Betula pendula - Sand-Birke	Populus tremula - Zitter-Pappel
Betula pubescens - Moor-Birke	Tilia cordata - Winter-Linde	Pinus sylvestris - Wald-Kiefer
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Steileiche	
Sträucher	Frangula alnus - Faulbaum	Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix aurita - Ohr-Weide	Malus sylvestris - Wildapfel
Rosa canina - Hunds-Rose	Rosa corymbifera - Hecken-Rose	Prunus spinosa - Schlehe
Sarothamnus scoparius - Besenginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Prunus padus - Traubenkirsche
		Cratogeomys monogyna - Eingriffl. Weißdorn
		Salix caprea - Salweide

Zwergsträucher

- Calluna vulgaris - Besenheide
- Vaccinium myrtillus - Heidelbeere

Ranker

- Lonicera periclymenum - Waid-Geißblatt

Stauden

- Achillea millefolium - Schafgarbe
- Chrysanthemum vulgare - Rainfarn
- Chrysanthemum leucanthemum - Margarine
- Echium vulgare - Natterkopf
- Melilotus officinalis - Steinklee

Hinweise:

Bei Erhaltung des Waldbestandes oder Teilen desselben auf den Baugrundstücken werden diese Flächen auf die geforderten Begrünungsflächen (10% der Grundstücksflächen) angerechnet. Dieser aus dem Waldbestand ausgewählte Grünanteil ist extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Als Biotopverbundsystem ist im Baugenehmigungsverfahren folgendes sicherzustellen:

- In einer Nord-Südachse ist mit der in Ziff. 9 festgesetzten 10%igen Begrünung ein durchgehender Biotopverbund auf den Grundstücksgrenzen zu erzielen. Sofern die künftige Grundstücksteilung Versätze in West-Ostrichtung erfordert, sind auch hier Biotopverbindende Maßnahmen vorzusehen. Es werden folgende Maßnahmen als Biotopverbundsystem empfohlen:
 - Biotopstreifen, bestehend aus einer mittig verlaufenden Benjes-Hecke in 4 m Breite und beidseitigen 3 m breiten Sukzessionsstreifen oder
 - Biotopstreifen mit modifizierter Benjes-Hecke (4 m) und beidseitigem Sukzessionsstreifen (3 m). Die Bepflanzung erfolgt mit den in Ziff. 9 festgesetzten Baum- und Straucharten. Bäume sind im Abstand von mind. 15 m, Sträucher im Abstand von mind. 3 m in die Gestrüpplage integriert zu pflanzen.

Der Biotopstreifen ist wahlweise beidseitig der Grundstücksgrenzen oder auf einer Seite der Grenze auf einem Grundstück anzulegen. Zwischenlösungen sind möglich.

- Straßenquerende Unterführungen (Mindestgröße 30 x 30 cm mit Abdeckrost) mit Leitsystem. Nach Einrichtung der Biotopstreifen sind diese Rinnen in voller Straßenraumbreite einzubauen. Bei einem Versatz oder noch nicht feststehendem weiteren Verlauf der Biotopstreifen, endet die Unterführung im öffentlichen Grünstreifen und wird mit Betonsteinen und geh- und radwegunterführenden Rinnen (30 x 30 cm) sinngemäß fortgeführt. An Versätzen in West-Ostrichtung, die an den Straßengrenzen der Grundstücke liegen, sind in 5 m Breite Grünstreifen anzulegen.

- Bei Inanspruchnahme weiterer Waldflächen im Plangebiet wird auf den Waldflächen nördlich der L 131 ein Laubholzvorbau im Verhältnis von 70% der beanspruchten Flächen vorgenommen.

Hinweis:

Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen müssen heimisch und standortgerecht sein (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen

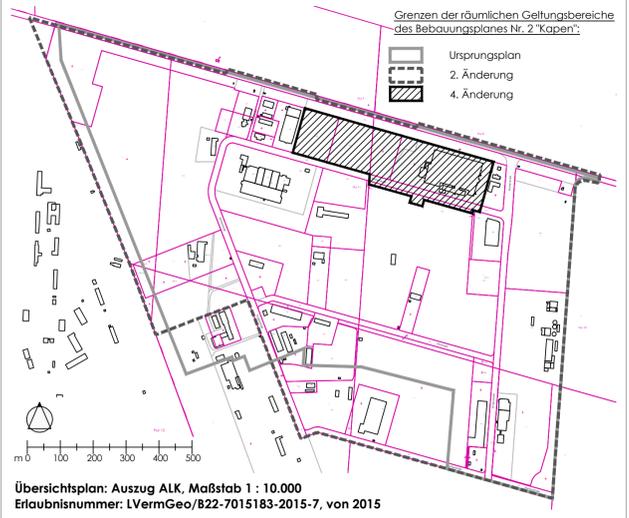
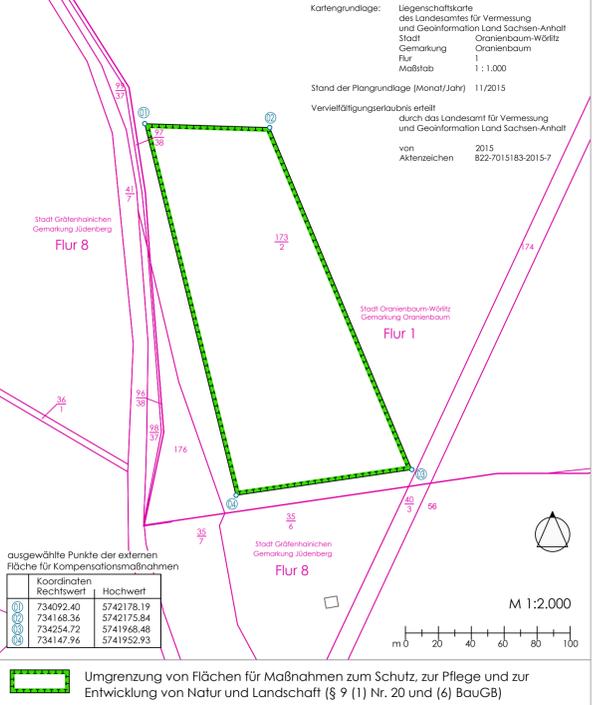
Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für die mit der Durchführung des Bebauungsplanes hervor gerufene Waldumwandlung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im Umfang von 2,24 ha dem Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" 4. Änderung zugeordnet:

Flurstück 173/2, Flur 1, Gemarkung Oranienbaum

Entwicklungsziel ist die Etablierung von standortgerechten Mischbeständen i. S. d. heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) durch Voranbau mit geeigneten Laubholzarten auf einer Fläche im Stadtwald. Dafür sollen 9.500 Traubeneichen, 1.500 Hainbuchen und 1.400 Winterlinden gepflanzt werden. Die Pflanzung ist bis zur Sicherung des neu begründeten Waldbestandes, mind. jedoch 5 Jahre zu pflegen und bei Erfordernis entsprechend nachzubessern. Die Aufforstungsfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss durch einen umlaufenden Zaun zu sichern, der nach Kultursicherung aus dem Wald zu entfernen ist.

Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Waldumbaumaßnahme / Voranbau mit Traubeneiche (1,60 ha), Hainbuche (0,35 ha), Winterlinde (0,29 ha)



Übersichtsplan: Auszug ALK, Maßstab 1 : 10.000 Erlaubnisnummer: LVermGeo/822-7015183-2015-7, von 2015

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Baurordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl.LSA S. 440, 441), zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DSchG ST**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KAPEN" - 4. ÄNDERUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung, für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
Planzeichnung Maßstab 1:1.000
Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung vom 17.11.2015 gem. § 2 (1) BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 4, am 06.04.2016 erfolgt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung mit Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 25.04.2016 bis zum 27.05.2016 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 4, am 06.04.2016. Mit Schreiben vom 22.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den Siegel Planverfasser

- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat am 27.09.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu hat in der Zeit vom 10.11.2016 bis zum 13.12.2016 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.11.2016 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB i. v. m. § 4a (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.03.2017 vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 07.03.2017 gebilligt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 07.03.2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

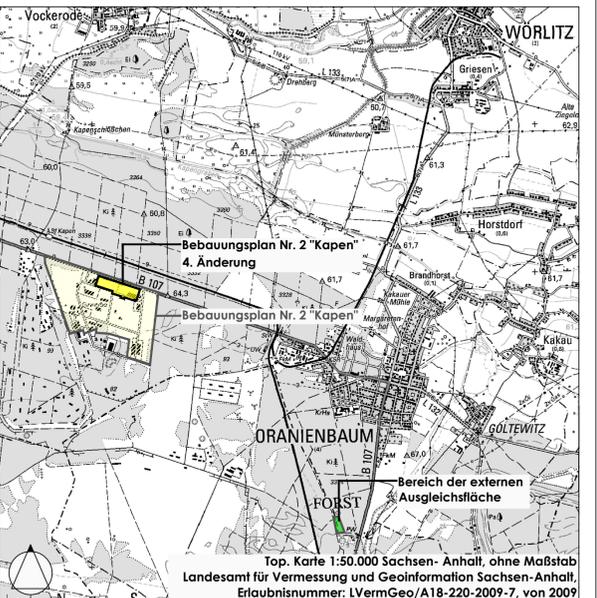
Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.04.2017 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 04 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 05.04.2017 in Kraft getreten.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" - 4. Änderung sind die Maßnahmen der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den Siegel Bürgermeister



STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KAPEN" 4. ÄNDERUNG

BEKANNTMACHUNG
Verfahren: gem. § 10 (3) BauGB

M 1:2.000 05.04.2017

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de