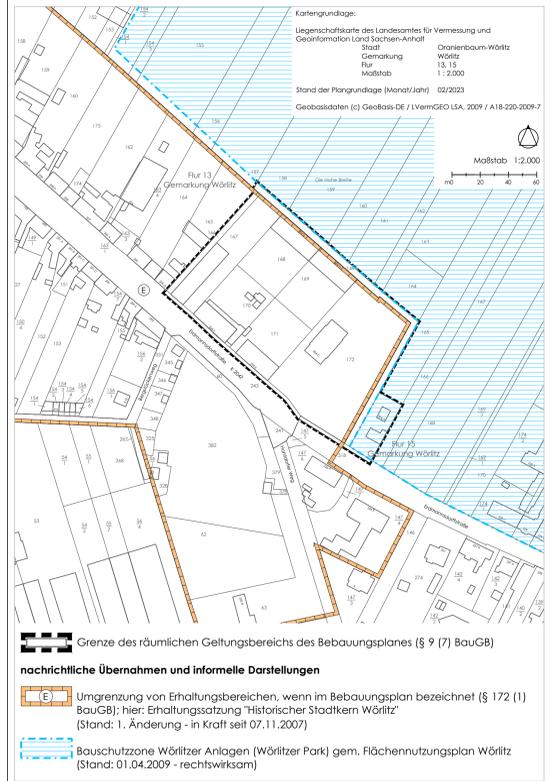
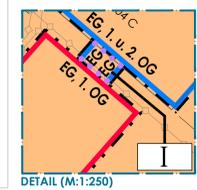


Teil A

- Hinweise:**
- Hochwasserschutz:** Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Domäne" befindet sich innerhalb eines Gebietes mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik zu achten. Hierbei ist insbesondere die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.
 - Biosphärenreservat:** Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" mit Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes.
 - Welterbe:** Das Plangebiet befindet sich im UNESCO - Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" (Kulturerbestätte).
 - Denkmalschutz:** Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich Kulturlandschaft - "Gartenreich Dessau-Wörlitz". Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich Altstadt - "Kernstadt Wörlitz", ausgenommen Flurstück 149, 165 und 318 der Flur 15, Gemarkung Wörlitz.
 - Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich Altstadt - "Kernstadt Wörlitz", ausgenommen Flurstück 149, 165 und 318 der Flur 15, Gemarkung Wörlitz.
 - Bau- und Erschließungsvorhaben im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, welche beim Landkreis Wittenberg, Untere Denkmalschutzbehörde, zu beantragen ist. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.



- Planzeichenerklärung (PlanZV)**
- Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen, öffentlich
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung; hier: **A** Anliegerfahweg, öffentlich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
- unterirdisch
- Gas kv Elektro tw Trinkwasser tx Telekommunikation
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 2m** Grünflächen, privat
 - Gartenanlage unter Denkmalschutz - ehemaliger Lustgarten
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); siehe textl. Festsetzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); siehe textl. Festsetzungen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 (6) BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB); hier:
 - D** Baudenkmal "Domäne" - Ökonomie, Domäne, Amtshof
 - Ds** Baudenkmal "Allee" - als Verbindungsweg von der Domäne zum Wörlitzer See
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Begünstigte:
 - 1** Fußgänger Allgemeinheit, Landwirtschaftsverkehr, Anlieger SO 1 - SO 3, Feuerwehr und Rettungsdienste, Versorgungsträger
 - 2** Fußgänger Allgemeinheit
 - 3** Anlieger SO 3, Feuerwehr und Rettungsdienste
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
- Darstellungen ohne Normencharakter**
- Bereich mit den Eckpunkten **A** bis **D**; siehe textl. Festsetzung Ziff. 9.

Teil B

- Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** ist die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke zulässig. Werkstätten und Staltungen, Lageräume in Gebäuden sowie Freilager- und Ausstellungsflächen außerhalb von Gebäuden sind der Verwaltungsnutzung zugeordnet zulässig. Die zugehörigen Sozialeinrichtungen sind in untergeordneter Größenordnung den Nutzungen gem. Satz 1 und 2 zugeordnet zulässig. Neben den der Verwaltungsnutzung zugeordneten Freilager- und Ausstellungsflächen gem. Satz 2 ist auf den Grundstücksfreiflächen die Errichtung temporärer baulicher Anlagen (fliegende Bauten) im Rahmen der Durchführung kultureller und touristischer Freiluftveranstaltungen zulässig.
 - Im Sonstigen Sondergebiet **SO 2 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** ist die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke zulässig. Lageräume sind innerhalb von Gebäuden der Verwaltungsnutzung zugeordnet zulässig. Ausstellungs- und -flächen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden zulässig. Darüberhinaus ist die Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten, auch mit zeitlich befristetem Aufenthalt (Gäste, Praktikanten, ...), auf höchstens 50 % der Gesamtgeschossfläche zulässig. Neben den gem. Satz 2 zulässigen Ausstellungsflächen ist auf den Grundstücksfreiflächen die Errichtung temporärer baulicher Anlagen (fliegende Bauten) im Rahmen der Durchführung kultureller und touristischer Freiluftveranstaltungen zulässig.
 - Im Sonstigen Sondergebiet **SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** ist die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke zulässig. Anteilig ist die Nutzung auch in Form von tourismusbezogenen Empfangsräumen in untergeordneter Größe i. V. m. der Zulässigkeit der Nutzungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. bis Ziff. 3., Satz 1 zulässig. Darüberhinaus ist im Bereich des ehemaligen Verwalterhauses das Wohnen ausnahmsweise zulässig. Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird mit 1 festgesetzt. Die Wohnnutzung mit zeitlich befristetem Aufenthalt im Sinne von Ferienwohnen gem. § 13a BauNVO ist mit der höchstzulässigen Zahl 2 innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 3** zulässig.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist in den Sonstigen Sondergebieten **SO 1** bis **SO 3** bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die Baulinien und Baugrenzen in den Sonstigen Sondergebieten **SO 1 - SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** sowie die Grundstücksgrenzen straßen- bzw. wegeseitig dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO durch das Vortreten von Dachüberständen und Vordächern bis zu 1 m überschritten werden. Treppenanlagen bzw. Rampen dürfen die Baulinien abseits der straßen- bzw. wegeseitigen Grundstücksgrenzen um bis zu 2 m überschreiten.
 - Zwischen den rechtwinklig zur Erdmannsdorffstraße parallel verlaufenden Baulinien der Sonstigen Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** sowie **SO 2** und **SO 3** ist die Errichtung von Torportalen (Torbögen) entsprechend einer denkmalpflegerischen Zielstellung zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Freilager- und Ausstellungsflächen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1., Satz 2 und Ausstellungs- und -flächen gem. textl. Festsetzung Ziff. 2., Satz 3 bleiben unberührt.
 - Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sonstigen Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** ist die Errichtung und der Betrieb eines horizontalen Sandfeldes zur Erdwärmegewinnung zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 9. bleibt unberührt.
 - Im Bereich der mit **A-B-C-D** gekennzeichneten Baugrundstücksfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch als Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, auf einer Grundfläche bis zu 350 m² für kulturelle Zwecke, Werkstätten, Staltungen und Ausstellungen zulässig. Ebenfalls zulässig ist gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB auf der Grundfläche gem. Satz 1 die Errichtung und der Betrieb einer Nahwärmzentrale zur Wärmeversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes mit Erdwärme.
 - Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze allgemein zulässig. Hierzu zählt auch die Errichtung von E-Ladestationen, Fahrradstellboxen, öffentlich nutzbaren WC-Anlagen und Hinweistafeln.
- Hinweise:**
- Der Umfang der Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (1) BauNVO als Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich von Dach- und Fassadenflächen der im Plangebietbereich zu errichtenden Haupt- und Nebengebäude richtet sich nach den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.
- Stellplätze für KFZ gem. § 12 BauNVO einschließlich ihrer Zufahrten sind als notwendige Stellplätze sowie Stellplätze für Fahrräder - den Nutzungen der Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 2 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** zugeordnet - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie gebäudeintegriert (als Garagen) zulässig. Stellplätze für Servicefahrzeuge der Betriebsstätten der Verwaltung sind ebenfalls gebäudeintegriert zulässig.
 - Im Sonstigen Sondergebiet **SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** sind KFZ-Stellplätze gem. § 12 BauNVO einschließlich ihrer Zufahrten als notwendige Stellplätze nur östlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Stellplätze gem. § 12 BauNVO als öffentlich nutzbare Besucherstellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung **1** und **2** sind als Wege mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu gestalten.
 - Auf der Entwicklungsfläche für die Landwirtschaft, auf dem Flurstück 165, Flur 15, Gemarkung Wörlitz, sind der komplette Gebäudebestand und Aufwuchs einschließlich der Fundamente und die sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Bodenoberfläche zu entfernen und vollständig zu beseitigen. Im Anschluss ist ein funktionsfähiger, für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneter Oberboden herzustellen.
 - Zur Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Brutzeit, also nicht vom 01.03. bis 31.08. eines jeden Jahres zu erfolgen. Bauaufvorbereitende Maßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Vor der Brutzeit begonnene Bauarbeiten können in die Brutzeit hineinreichend fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung (mehr als eine Woche) entsteht.
 - Zur Berücksichtigung der Fledermausvorkommen hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum September bis Februar zu erfolgen. Vor Fallbeginn sind die Bäume auf Besatz zu kontrollieren. Zur Vermeidung des Bezugs von Fledermausquartieren in Räumen von Gebäuden sind die Arbeiten zu Abbruch, Verfüllung (Keller) etc. direkt im Zusammenhang mit dem oberirdischen Gebäudeabbruch durchzuführen.
- Hinweise:**
- Sämtliche Abbruch- und Fällmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung vorzusehen.
- Flächen und Maßnahmen mit Bindungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenanlage unter Denkmalschutz", mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist der Bestandsbestand durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in seiner Vitalität zu stärken. Vorhandener vitaler Laubbaubestand ist zu erhalten und zu ergänzen, insofern dies mit den Zielen der Denkmalschutz vereinbar ist.
- Hinweise:**
- Baumschnitt ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Für die Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" der Schutzanspruch eines Mischgebietes **MI** (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.
 - Nutzungen im Bereich der Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** haben auf die Schutzansprüche der angrenzenden Erholungsnutzungen im Bereich des Wörlitzer Parks und die Wohnnutzungen auf den angrenzenden Flurstücken 165 und 156/2, Flur 13, Gemarkung Wörlitz Rücksicht zu nehmen. Durch den Betrieb elektroakustischer Anlagen oder durch vergleichbare geräuschintensive Nutzungen, insbesondere im Rahmen von Freiluftveranstaltungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1., Satz 4 und Ziff. 2., Satz 4 ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sicher zu stellen, dass an der nächstgelegenen Ränder des Flurstücks 156/2, Flur 13, Gemarkung Wörlitz die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden.
- * einsehbar im Baumart Oranienbaum-Wörlitz
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
- Maßnahme**
- Teile der Flurstücke 152 und 153, Flur 15, Gemarkung Wörlitz
- Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne" hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts werden Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 4.100 m² außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Wörlitz zugeordnet. Die Maßnahme bezieht sich auf den dargestellten Bereich der Flurstücke 152 und 153 in der Flur 15, Gemarkung Wörlitz:
-
- Kartengrundlage:**
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
 Stadt Gemarkung Wörlitz
 Flur Maßstab 1:2.000
 Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 02/2023
 Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2009 / A18-220-2009-7
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 hier: externe Ausgleichsmaßnahme in Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne"

Auf dem Gelände einer ehemaligen Tischlerei soll eine Fläche von ca. 2.800 m² entsiegelt werden. Dafür sind die vorhandenen Gebäude, Fundamente und Oberflächenverfestigungen vollständig zurückzubauen. Anschließend sind die Flächen mit einer für den Standort geeigneten Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet "Ostdeutsches Tiefland" zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Vorhandene standortgerechte, vitale Gehölze sind zu erhalten.

Es soll eine offene Wiese mit deutlichem Blühaspekt (Biotyp GMA - mesophilies Grünland) entwickelt, die durch bedarfsgerechte Pflege mit maximal zweischüriger Mahd dauerhaft zu erhalten ist. Aus Artenschutzgründen und zur Förderung des Blühaspektes und der Selbstsaat ist die erste Mahd möglichst spät im Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Maßnahme ist mit einem städtebaulichen Vertrag zu sichern und ökologischer Bauüberwachung zu begleiten.



STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2022 "DOMÄNE"
ORTSTEIL STADT WÖRLITZ

ENTWURF
Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:500 **01.12.2023**

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt, Humpelindckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 E-mail: bff-dessau@dr-schwerdt.de