



Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung

1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt:

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.

2. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** ist gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt:

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4. Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur Gebäudelängen bis 30 m zulässig.

5. Die Baugrenzen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern und Balkonen, zugewandt zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten unzulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Der mit „Saumzone“ (☉) benannte Bereich ist als extensive Grünfläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Saumzone ist auf Anpflanzungen insbesondere von Zierpflanzen und nicht standortheimischen Gehölzen zu verzichten. Dagegen sind Initialpflanzungen für eine durchgängig freiwachsende Gehölzstruktur unter Verwendung von Gehölzen der festgesetzten Artenliste durchzuführen. Die Saumzone dient dem Schutz der Freiflächen unter der Kronentraufe der zu erhaltenden Bäume sowie dem Übergang zum angrenzenden Waldrand.

8.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in ihrer Vitalität zu stärken. Gehölzschnitt ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

9. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind gemäß der Maßgaben des artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Vorhaben durchzuführen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Insbesondere sind dies Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsen, für die im Gelände bisher kein Nachweis vorliegt, Vorkommen aber aufgrund geeigneter Habitatstrukturen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Hinweis: Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme ist als Anhang Bestandteile der Begründung des Bebauungsplanes.

10. Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von mindestens 60 % zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

☐ offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

☐ Straßenverkehrsflächen, öffentlich

11. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubb Baum gem. Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

12. Gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baumbestand im Allgemeinen Wohngebiet **WA** zu erhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind gleichzeitig nach Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum gleichartig zu ersetzen.

Artenliste

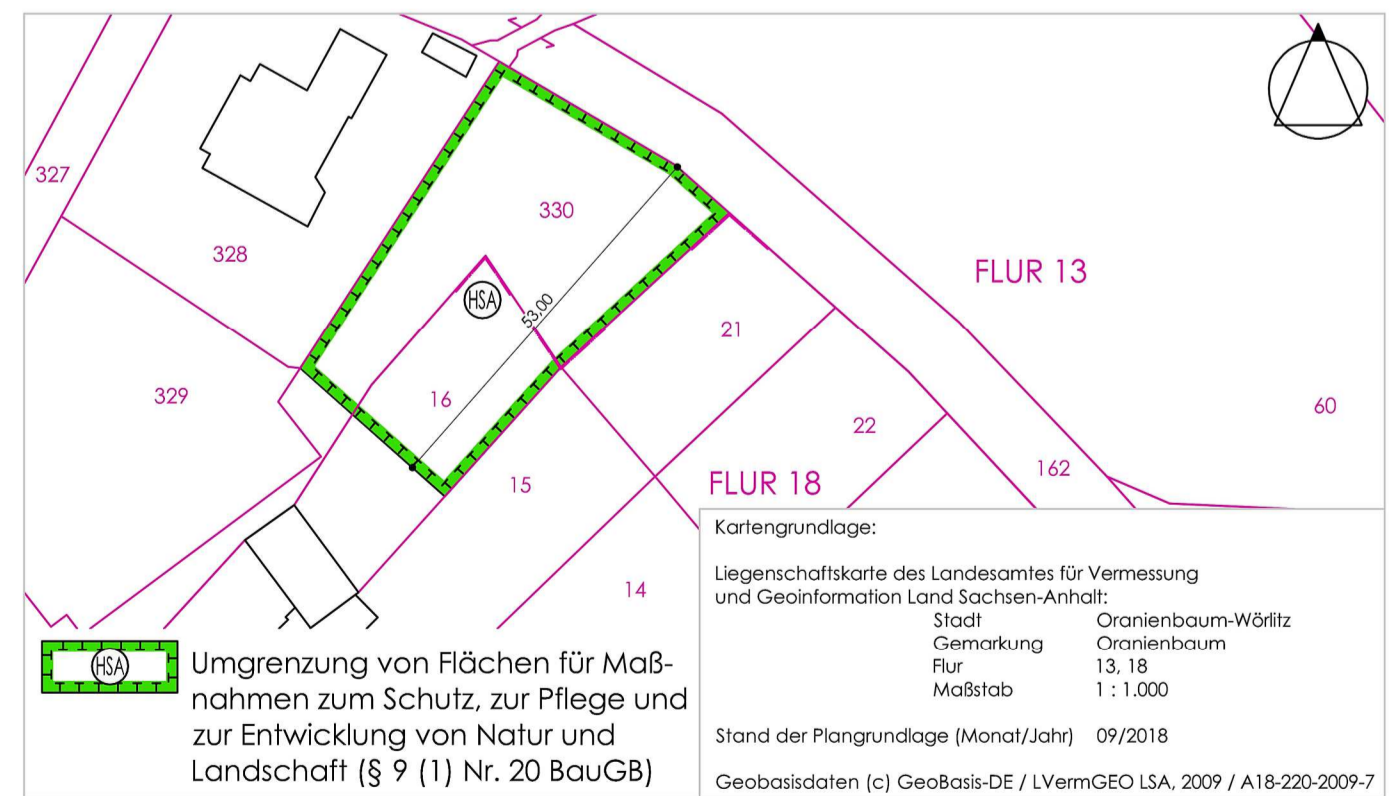
Acer campestre	Feldahorn	Pinus sylvestris	Waldkiefer
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Pinus nigra	Schwarzkiefer
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus mas	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Hassel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Tilia cordata	Winterlinde
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Externe Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme

Teil des Flurstück 330, Flur 13, Gemarkung Oranienbaum und Teil des Flurstück 16, Flur 18, Gemarkung Oranienbaum

Streubstwiase



Auf der mit ☉ benannten großen Fläche ist eine Streubstwiase zu entwickeln. Die Maßnahme wird über städtebaulichen Vertrag gesichert. Dazu sind mindestens 20 Hochstamm-Obstbäume gemäß Artenliste "Obstbaumarten" in lockerem Stand zu gruppieren. Die auf der Fläche vorhandenen vitalen Laubbäume sind zu erhalten. Der Bereich ist insgesamt strukturreich zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Weitere Entwicklungsmaßnahmen durch Anlage von Hecken oder Reihenpflanzungen von heimischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Maßnahme ist ganzjährig vor Verbiss durch einen Zaun mit hasensicherem Knotengeflecht (Höhe ca. 2 m) zu schützen, der nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen ist.

Hinweise zum Artenschutz:

Aus artenschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Rodung bzw. Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.
2. Engmaschiges Aufstellen von Flatterbändern, wenn der Oberboden erst zwischen März und Juli abgeschoben werden soll.
3. Da bei den vorliegenden Biotopstrukturen (lückige Ruderalfläche, sandige Offenstellen) prinzipiell mit dem Vorkommen von Zauneidechsen gerechnet werden muss, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

a. Außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (November bis März) ist eine ökologische Bauüberwachung im Bereich von Gehölzfällungen einzusetzen, da es sich um Winterhabitate handeln kann. Die Arbeiten sind behutsam auszuführen. Werden bei den Arbeiten Zauneidechsen gefunden, sind diese im angrenzenden Wald/Waldrand nahe ähnlicher Gehölzstrukturen wieder einzugraben.

b. Innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Mitte März bis Oktober) sind Vergrämnungsmaßnahmen auf den zur Bebauung benötigten Flächen durchzuführen (Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung, die Erfahrung mit Zauneidechsen hat, kleinräumige Mahd und Sicherstellung des freien Zugangs der Zauneidechsen zu alternativen Sommerhabitats, nach einigen Tagen Aufstellung eines Reptilienzäunes zur Verhinderung der Wiedereinwanderung, Begehung der Fläche durch die ökologische Baubegleitung und eventuelle Umsetzung noch in der Fläche verbliebener Tiere).

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); hier: Saumzone

☉ zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Artenliste "Obstbaumarten"

Kirsche: Ochsenherzkirsche, Schwarze spanische Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Schaftenmorelle

Birne: Gute Luise, Gute Graue

Apfel: Lausitzer Nelkenapfel, Champagner Renette, Gelber Bellefleur, Goldpamäne, Jacop Lappel

Pflaume: Hauszweitsche

Wildobst: Walnuss

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2018 "WOHNBEBAUUNG HEIDESTRASSE"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 29.09.2020, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße", 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. Planzeichenerverordnung (PlanZV)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 11.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 4/2019 am 03.04.2019 erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den *28.11.2020* ...

W. Schwerdt
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/2018 "Wohnbebauung Heidestraße" und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen hierzu, haben in der Zeit vom 11.04.2019 bis zum 13.05.2019 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 4/2019 am 03.04.2019 erfolgt.

Mit Schreiben vom 09.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Oranienbaum-Wörlitz, den *28.11.2020* ...

W. Schwerdt
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau