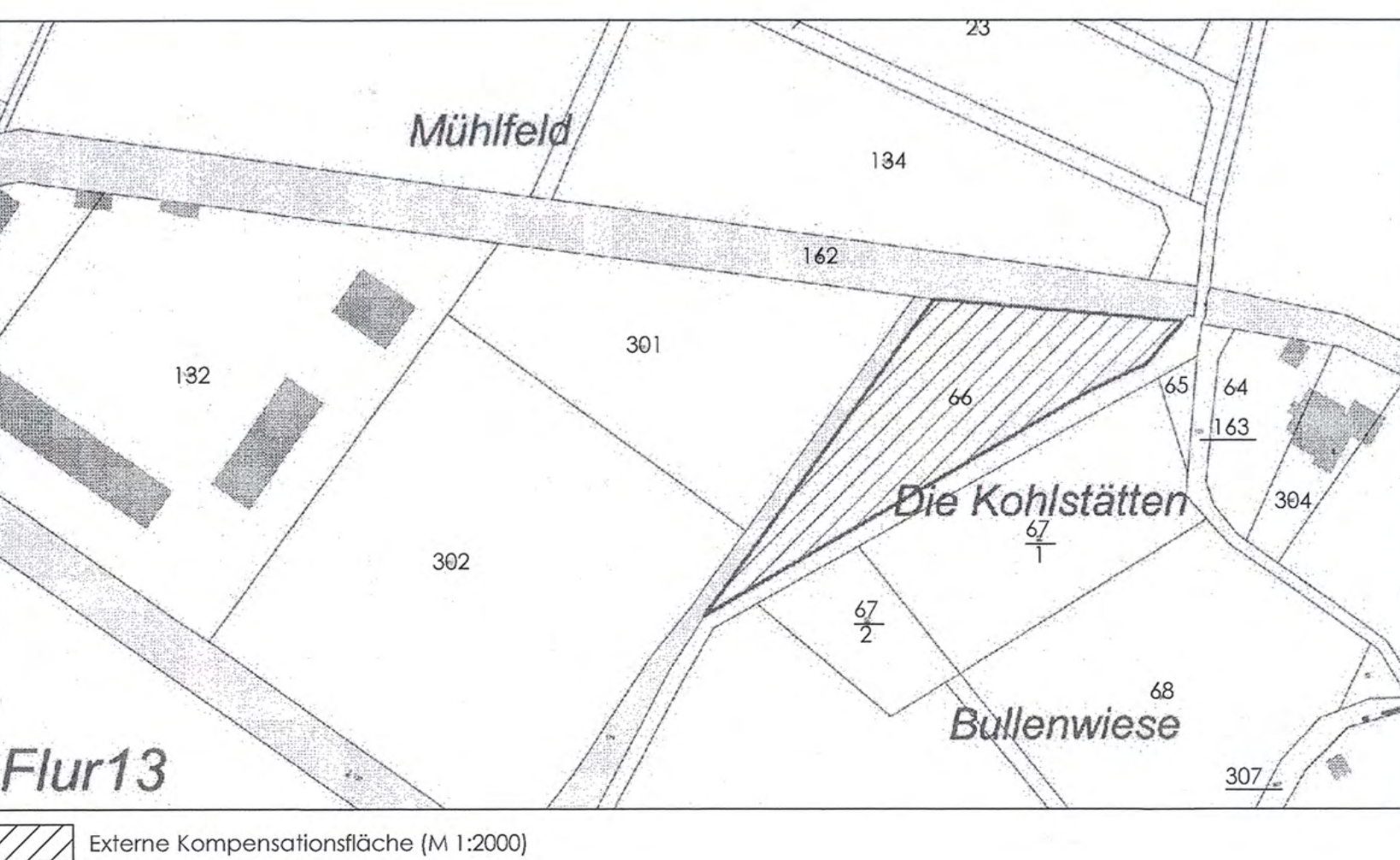
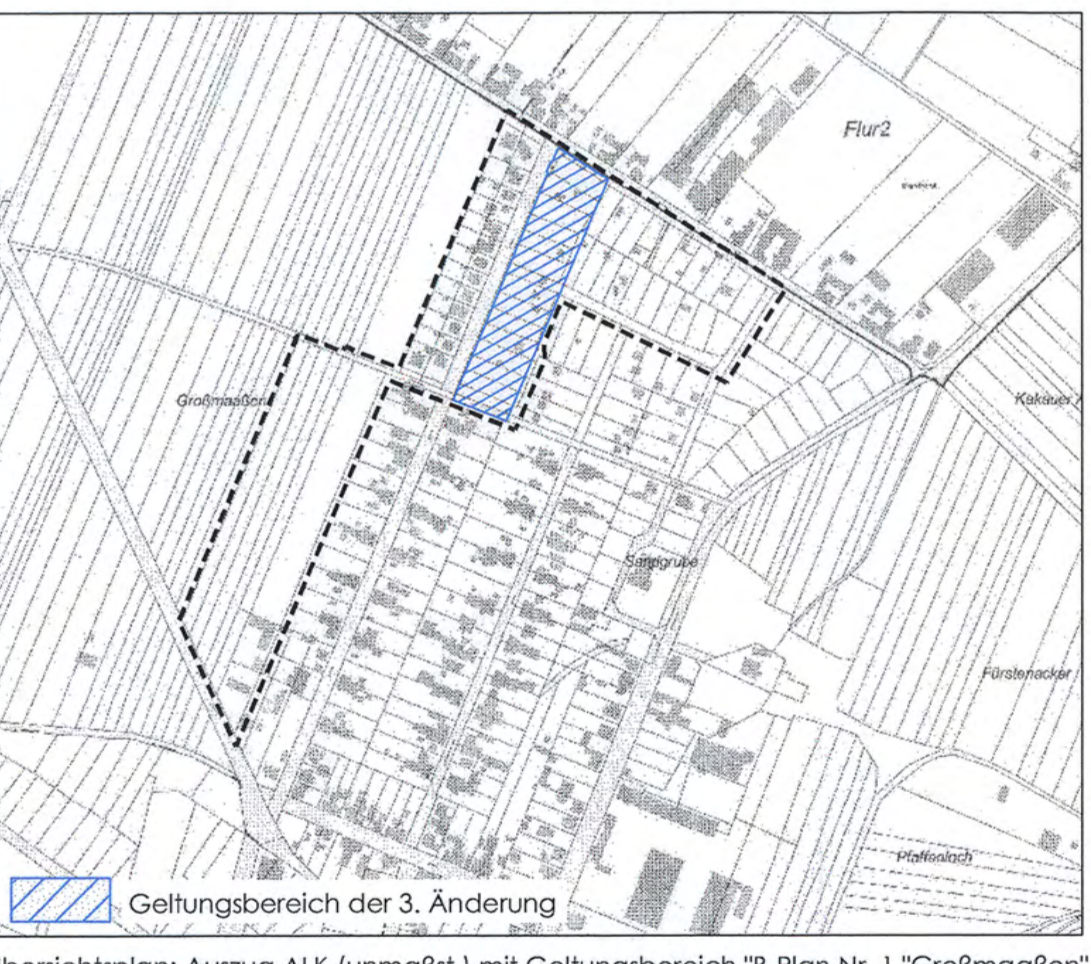


TEIL A



Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Kulturdenkmal gemäß § 2 Nr. 2 DschG-LSA
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft bzw. dem Dessau-Wörlitzer-Gartenreich und ist daher als Kulturdenkmal gemäß § 2 (2) Nr. 2 Denkmalschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt im Denkmalschutzverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt.

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 4,00 m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
- Abwasser, hier: Pumpstation
 - Elektrokabel
- Grünflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen
 - Dauerkleingärten
 - Gartenland

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

- (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) hier: Strauchheckenpflanzung
 - zu erhaltender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 b)
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Gartenland - Dauerkleingärten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans
 - Informell: Anschluss Geltungsbereich B-Plan Nr. 1 "Großmaassen"

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
a) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.
b) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. zulässig. Die weitergehende Überschreitungs- möglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2, Halbsatz BauNVO wird ausgeschlossen.
- 3. Höhe baulicher Anlagen**
Traufhöhe
Für die zulässige Traufhöhe gilt als Grundlage für die Bemessung folgende Regelung:
Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.
- 4. Stellplätze und Garagen**
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen zulässig
- 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Für die Oberflächenentwässerung sind auf den Baugrundstücken Versickerungsanlagen zu erstellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind zweireihig im Abstand von 2 x 2 m mit standortheimischen Arten zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Sträucher
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)
- | | | | |
|-----------------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| Crataegus laevigata | - Zweigriffel, Weißdorn | Salix caprea | - Salweide |
| Crataegus monogyna | - Eingriffel, Weißdorn | Salix cinerea | - Grauweide |
| Rubus fruticosus agg. | - Echte Brombeere | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Rosa canina | - Hundrose |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Rosa gallica | - Essigrose |
| Viburnum opulus | - Gem. Schneeball | Cornus mas | - Kornelkirsche |

Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Flurstück 66 (4316 m²), Flur 13, Gemarkung Oranienbaum, westlich von Goltewitz, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Die durchzuführenden Maßnahmen haben in Form der Anlage einer ruderalen Wiese auf der Gesamtfläche des v. g. Flurstücks zu erfolgen. Hierzu ist der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift (§ 85 (3) BauO LSA)

- Dachform**
Es sind nur Satteldächer zugelassen; die Mindestdachneigung wird mit 30° und höchstens 50° festgesetzt. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig. Gauben dürfen nur auf max. 1/3 der Firstlänge erstellt werden und die Ansichtfläche der Fensterfront darf zusammenhängend die Breite von 2,50 m nicht überschreiten.
- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung hat mit roten Dachpfannen aus Ton oder Beton zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange und rot laut Farbregeister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015. Ausnahmen von der Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dacheinheit. Die Größe darf 50 % dieser Flächen nicht überschreiten. Ausnahmen sind ebenfalls zulässig für die in Ziffer 1 beschriebenen Flachdächer.
- Außenwände**
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als Putzfassade auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune, unglasierte Ziegel, entsprechend den RAL-Nummern Nr. 2001, 2002, 3016 und 8001 bis 8004 zulässig. Die Farbanstriche sind in den ortsüblichen erdigen, aber nicht weißen Tönen zulässig.
- Fenster**
Nebengebäude nach § 14 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO, wie Gartenhäuser bzw. offene Garagen (Carports), sind ausnahmsweise auch in Holzbauweise zulässig.
- Nebengebäude**
Nebengebäude nach § 14 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO, wie Gartenhäuser bzw. offene Garagen (Carports), sind ausnahmsweise auch in Holzbauweise zulässig.
- Ausnahmen**
Ausnahmen zu den vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen gelten für untergeordnete Anbauten.

Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2005 (BGBl. I S. 186)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (BGBl. LSA S. 454), geändert durch das 3. Infestillionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Hinweise zum Planvollzug

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst, im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Bodenfundstellen hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Bodenfund- und Fundstellen mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 (9) DschG durch den Planungsträger abzusichern.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Richard-Wagner-Straße 9-10, 06114 Halle, gemäß § 14 (2) DschG LSA anzuzeigen.

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GROSSMAASSEN"

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Großmaassen" in 3. Änderung, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1000

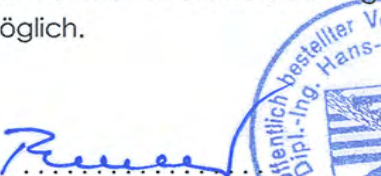
Planzeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)


Teil B


- Textliche Festsetzungen Ziff. 1 bis 5
- Artenliste mit Pflanzvorschriften und Qualitäten Ziff. 6
- Festsetzungen zur Örtlichen Bauvorschrift Ziff. 1 bis 6
- Rechtsvorschriften
- Hinweise zum Planvollzug


Verfahrensvermerke

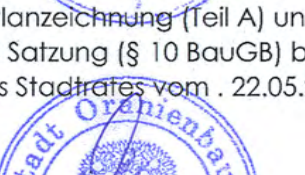
- Geändert aufgrund des Beschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großmaassen" der Stadt Oranienbaum vom 24.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 06.12.2006 erfolgt.
 Der Bürgermeister
Oranienbaum, den 05.06.2007
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06846 Dessau
 Planverfasser
Dessau, den 30.11.2006

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 ObVI/Katasteramt
Dessau, den 04.06.2007

- Der Stadtrat hat am 19.12.2006 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3.2 BauGB beschlossen.
 Der Bürgermeister
Oranienbaum, den 05.06.2007

- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 18.01.2007 bis zum 09.02.2007 während der Dienstzeiten gem. § 3.2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß keine UVP durchgeführt werden soll und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.01.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.01.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Der Bürgermeister
Oranienbaum, den 05.06.2007

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3.2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Der Bürgermeister
Oranienbaum, den 05.06.2007

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.05.2007 vom Stadtrat als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 22.05.2007 gebilligt.
 Der Bürgermeister
Oranienbaum, den 05.06.2007

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Der Bürgermeister
Oranienbaum, den 05.06.2007

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.06.2007 im Amtsblatt gem. § 10.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§§ 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB, 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.06.2007 in Kraft getreten.

Oranienbaum, den 05.06.2007



10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oranienbaum, den

Der Bürgermeister

Hinweis gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Nach § 98 a (1) Nr. 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind das Gebiet, die beim Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Gemäß § 98 a (2) WG LSA sind überschwemmungsgefährdete Gebiete in Raumordnungs- und Bauleitplänen darzustellen. In der Zulassung von Anlagen oder Benutzungen in diesen Gebieten ist die Überschwemmungs- sowie Qualm- und Drängwassergefährdung zu vermerken.



STADT ORANIENBAUM LANDKREIS ANHALT - ZERBST

"GROSSMAASSEN" BEBAUUNGSPLAN NR. 1 3. ÄNDERUNG

PLANFASSUNG FÜR DIE BEKANNTMACHUNG (AUSFERTIGUNG)

M 1:1000

05.06.2007

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