



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK+85.00mHN Höhe baulicher Anlagen - in m über HN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen
 - priv. Grünflächen, privat
 - Siedlungsgrün
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans
 - Informell:
 - Anschluss Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Kapen"

TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)
 (Auszug der für die 3. Änderung relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Fassung der 2. Änderung)

- Art der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO werden in den Industriegebieten GI die nach § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Die in den Industriegebieten GI3 und GI7 festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (5) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden:
 Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.
 - In den Industriegebieten GI ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.
- Stellplätze und Garagen**
- Stellplätze gemäß § 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 vorzuziehen. 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 Schotterrasen 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 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
	Carpinus betulus	- Hainbuche	Pinus sylvestris	- Wald-Kiefer
	Quercus robur	- Stieleiche		
Sträucher	Frangula alnus	- Faulbaum	Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	Malus sylvestris	- Wildapfel
	Salix aurita	- Ohr-Weide	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hunds-Rose	Prunus padus	- Traubenkirche
	Rosa corymbifera	- Hecken-Rose	Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn
	Sarothamnus scoparius	- Besenroggen	Salix caprea	- Salweide
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		
Zwergsträucher	Calluna vulgaris	- Besenheide	Vaccinium myrtillus	- Heidelbeere
Ranker	Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt		
Stauden	Achillea millefolium	- Schafgarbe	Echium vulgare	- Natterkopf
	Chrysanthemum vulgare	- Rainfarn	Melilotus officinalis	- Steinklee
	Chrysanthemum leucanthemum	- Margarine		

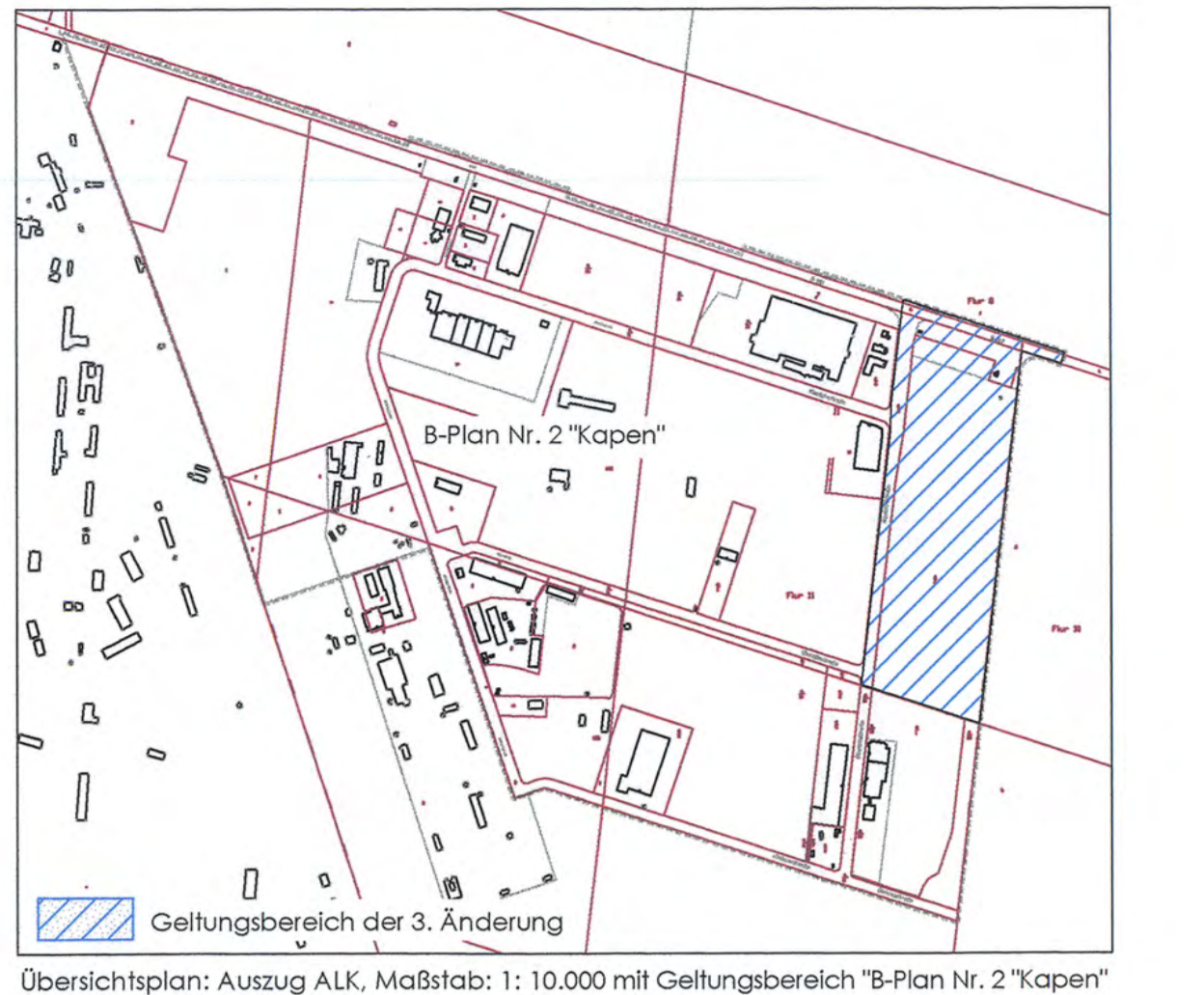
- Hinweise:**
- Bei Erhaltung des Waldbestandes oder Teilen desselben auf den Baugrundstücken werden diese Flächen auf die geforderten Begrünungsflächen (10% der Grundstücksfläche) angerechnet. Dieser aus dem Waldbestand ausgewählte Grünanteil ist extensiv zu pflegen und zu erhalten.
 - Mindestens 10% der Stellplatzflächen sind als Bepflanzungen 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 großkrönige, einheimische Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen müssen heimisch und standortgerecht sein (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
 - Der südliche Rand der "Flächen für Wald" ist auf etwa 4 m Breite als Benjes-Hecke zu gestalten, wobei der Gehölzbestand zu schonen ist.
 - Bei Inanspruchnahme weiterer Waldflächen im Plangebiet wird auf den Waldflächen nördlich der L 131 ein Laubholzvoranbau im Verhältnis von 70% der beanspruchten Flächen vorgenommen.

- RECHTSGRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANUNG**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - 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. 466)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2005 (BGBl. I S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2851)
 - Gesetz über Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 23.07.2004 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
 - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) in der Fassung vom 21.10.1991 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

TEIL B

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KAPEN"

- Präambel**
- 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 05.11.2007, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" 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: 2.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsvorschriften
- Oranienbaum, den 04.11.2007
 Der Bürgermeister
- Verfahrensvermerke**
- Geändert aufgrund des Beschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" der Stadt Oranienbaum vom 26.06.2007 und Ergänzungsbeschluss vom 04.10.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 01.08.2007 und des Ergänzungsbeschlusses im Amtsblatt am 05.10.2007 erfolgt.
 - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt
 Humperdinckstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau
 Dessau-Roßlau, den 01.11.2007
 - Der Stadtrat hat am 04.10.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3-2 BauGB beschlossen.
 - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung hierzu hat in der Zeit vom 15.10.2007 bis zum 29.10.2007 während der Dienstzeiten gem. § 13 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß keine UVP durchgeführt werden soll und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.10.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 05.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 05.11.2007 vom Stadtrat als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 05.11.2007 gebilligt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - 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 06.11.2007 im Amtsblatt gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und § 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB, 246a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.11.2007 in Kraft getreten.
 - Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Oranienbaum, den 06.11.2007
 Der Bürgermeister
- Oranienbaum, den 04.11.2007
 Der Bürgermeister
- Oranienbaum, den 04.11.2007
 Der Bürgermeister
- Oranienbaum, den 04.11.2007
 Der Bürgermeister
- Oranienbaum, den 04.11.2007
 Der Bürgermeister
- Oranienbaum, den 06.11.2007
 Der Bürgermeister
- Oranienbaum, den
 Der Bürgermeister



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
 Stadt Oranienbaum
 Gemarkung Oranienbaum
 Flur 8: 10; 11
 Maßstab 1 : 2.000
 09/2007

Stand der Planunterlage (Monat/Jahr)
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am



STADT ORANIENBAUM
LANDKREIS WITTENBERG

"KAPEN"

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - 3. ÄNDERUNG

AUSFERTIGUNG

M 1 : 2000
 06.11.2007
 Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de