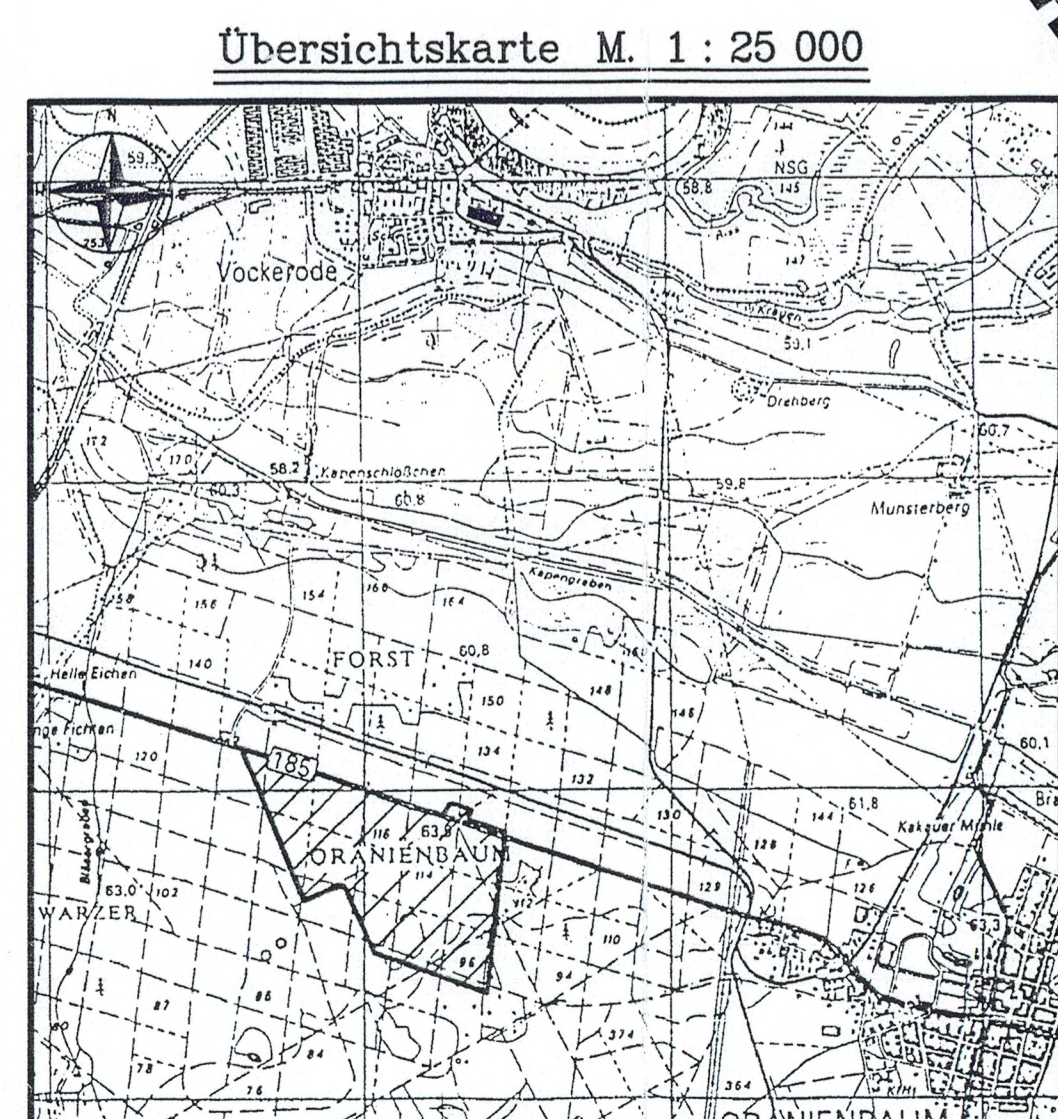
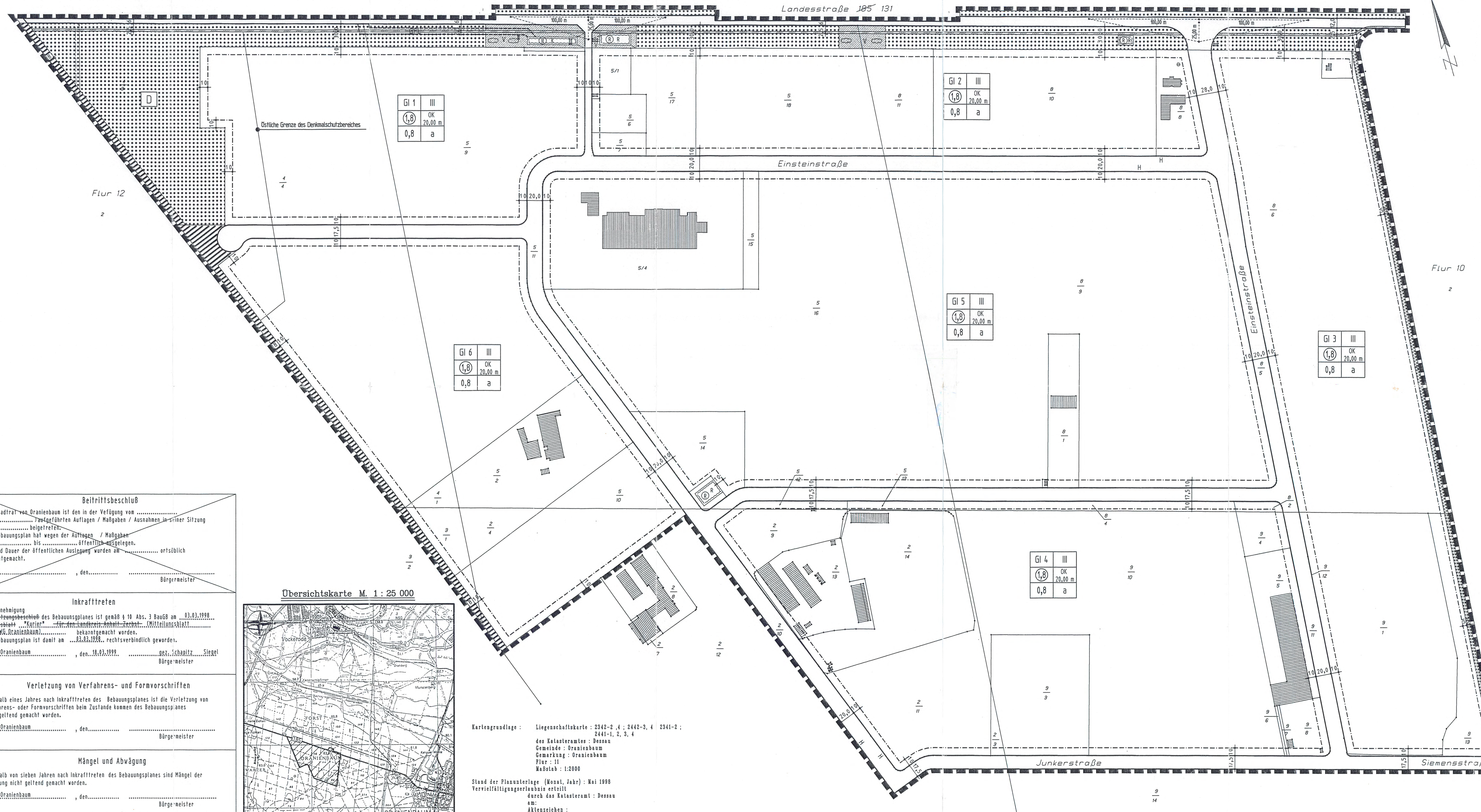


Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 2342-2, 4; 2442-3, 4; 2341-2; 2441-1, 2, 3, 4
 des Katasteramtes: Dessau
 Gemeinde: Oranienbaum
 Blatt: 11
 Maßstab: 1:2000
 Stand der Planunterlagen (Maßst. 1:1000): Mai 1998
 Vertriebsunterlagen erstellt durch das Katasteramt: Dessau am: 11.05.1998
 Abkürzungen:

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2147/1998 I S. 197) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2004 (BGBl. I S. 7449) hat der Stadtrat von Oranienbaum am 22.05.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den nachstehenden/bestehenden/abzuhebenden Textlichen Festsetzungen - Teil B - als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat von Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 25.06.1996 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an 25.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Planunterlagen
 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Aurich / Oranienbaum, den 02.10.1996
 27.01.1998
 22.12.1998
 gez. Schlichting, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Stadtrat von Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an 27.05.1997, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden an 28.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von 19.08.1997 bis 18.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Stadtrat von Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 04.11.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden an 04.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von 16.12.1998 bis 10.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat von Oranienbaum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der und Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.1999 in Ansehung der "Karte" für den öffentlichen Gebrauch (Mittelungsblatt) des LVG Oranienbaum bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit an 03.03.1999 rechtsverbindlich geworden.
 Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Mängel und Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Oranienbaum, den 16.01.1999
 gez. Schapitz, Bürgermeister

Genehmigung
 Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 11/22/98) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan festgesetzten Teile gemäß § 10 Abs. 2 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
 Dessau, den 26.01.1999
 gez. Nestler, Regierungspräsidentin Dessau
 Unterschrift

Teil B Textliche Festsetzungen:

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO werden im GI-Bereich nach § 9 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 die Ausnahmen allgemein zugelassen.
 - In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenschrägung.
 - Gemäß § 11 FStbG sind im Bereich der Sichtschnecke die Flächen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante von Sichtständern, Büschen oder Blumen, Sträuchern, Hecken oder auch Einfriedungen baulicher Art freizuhalten.
 - Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen müssen heimisch und standortgerecht sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
 - 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 "Giantenleive" und Betula pendula) mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen. Außerdem sind die Grünstreifen flächendeckend mit Fraxinus albus, Ribes nigrum, Salix aurita, Rosa canina, Calluna vulgaris sowie Achillea millefolium, Chrysanthemum leucanthemum, Chrysanthemum vulgare, Achillea vulgaris und Melilotus officinalis zu unterpflanzen. Die Bepflanzung ist in Gruppen vorzunehmen. Ausgenommen sind jeweils die Zufahrten zu den Baugrundstücken.
 - Die maximale Verriegelung der Baugrundstücke darf 80 % nicht überschreiten. Bei Ausnutzung der GRZ 0,8 ist die gesamte Bepflanzung als auch die Verriegelung mit anzurechnen. Es darf somit eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. d. h. bei der Ausnutzung sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen (§ 9 Abs. 4 BauNVO).
 - Mindestens 10 % der Baugrundstücke sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung zu bepflanzen, zu pflegen zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB). Dabei ist ein Drittel der Begrünungsfläche mit Großbäumen, Groß- und Kleinsträuchern zu bepflanzen. Als Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

| | | | |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bäume: | (Sand-Erle) | Populus tremula | (Zitter-Pappel) |
| Betula pendula | (Moor-Erle) | Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| Betula pubescens | (Hainbuche) | Pinus sylvestris | (Wald-Kiefer) |
| Quercus robur | (Bleiche-Eiche) | | |
| Sträucher: | (Faulbaum) | Ribes nigrum | (Schw. Johannisbeere) |
| Fraxinus albus | (Eberesche) | Malus sylvestris | (Wildapfel) |
| Sorbus aucuparia | (Ohr-Weide) | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Salix aurita | (Hunds-Rose) | Prunus padus | (Traubeneiche) |
| Rosa canina | (Hecken-Rose) | Crataegus monogyna | (Waldstorn) |
| Rosa corymbifera | (Blaugelder) | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| Sarothamnus scoparius | (Schwarzer Holunder) | | |
| Sambucus nigra | | | |
| Zweigsträucher: | | | |
| Calluna vulgaris | (Beechente) | Vaccinium myrtillus | (Heidebeere) |
| Ranker: | | | |
| Lonicera periclymenum | (Wald-Gelbblatt) | | |
| Stauden: | | | |
| Achillea millefolium | (Schafgarbe) | Echium vulgare | (Nattalke) |
| Chrysanthemum leucanthemum | (Margherita) | Melilotus officinalis | (Stinkhalm) |
| Chrysanthemum vulgare | (Rainfarn) | | |
- Bei Erhaltung des Waldbestandes oder Teilen desselben auf den Baugrundstücken werden diese Flächen auf die geltenden 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 Ziffer 9 festgesetzten 10 %igen Begrünung ein durchgehender Biotopverbund auf den Grundstücksgrenzen zu erzielen. Sofern die künftige Grundstücksteilung Versätze in West-Ost-Richtung erfordert, sind auch hier bodenberührende Maßnahmen vorzusehen. Es werden folgende Maßnahmen als Biotopverbundsystem empfohlen:
 - Biotopstreifen, bestehend aus einer mittig verlaufenden Berjes-Hecke in 4 m Breite und beidseitigen 3 m breiten Sukzessionsstreifen, oder
 - Biotopstreifen mit modifizierter Berjes-Hecke (4 m) und beidseitigem Sukzessionsstreifen (8 m). Die Bepflanzung erfolgt mit den in Ziffer 9 festgesetzten Baum- und Straucharten. Bäume sind im Abstand von mindestens 15 m, Sträucher im Abstand von mindestens 3 m in die Gestirpslage integriert zu pflanzen.
 - Der Biotopstreifen ist teilweise beidseitig der Grundstücksgrenzen oder auf einer Seite der Grenze auf einem Grundstück anzulegen. Zwischenstellungen sind möglich.
 - Straßenequerende Unterführungen (Mindestgröße 30 x 30 cm mit Abdeckrost) mit Leitsystem. Nach Einrichtung der Biotopstreifen sind diese Rinnen in voller Straßenbreite 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 radwegtauglichen Rinnen (30 x 30 cm) sinngemäß fortgeführt. An Versätzen in West-Ost-Richtung, die an den Straßengrenzen der Grundstücke liegen sind in 5 m Breite, Grünstreifen anzulegen.
- Der Biotopstreifen ist teilweise beidseitig der Grundstücksgrenzen oder auf einer Seite der Grenze auf einem Grundstück anzulegen. Zwischenstellungen sind möglich.
- Der südliche Rand der "Flächen für Wald" ist auf etwa 4 m Breite als Berjes-Hecke zu gestalten, wobei der Gehzettelbereich zu schonen ist.
 - Bei Inanspruchnahme weiterer Waldflächen im Plangebiet wird auf den Waldflächen nördlich der L 131 ein Laubhorizontbau im Verhältnis von 70 % der beanspruchten Flächen vorgenommen.
 - Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist jeweils auf denselben zu versickern. Es sind Anlagen zur Versickerung der Oberflächenabwasser vorzuziehen. Die Flächen sind je nach Versickerungssystem zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB).
 - Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen:**
 (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BauO LSA)
- Für die Stellplatzbefestigung für PKW sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (keine bituminösen Befestigungen) zu verwenden. Dies können Pflasterungen mit entsprechender Porigkeit, Rasengittersteine, Fugenraumbefestiger oder auch Schotterrasen sein.
 - Mindestens 10 % der Stellplatzflächen sind als Beetzflächen herzustellen und mit Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen. Es sind einheimische Laubbäume als Unterholz und Strauchpflanzungen zu verwenden. Für je 5 Stellplätze ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Als Laubbaum sind großkrönig, einheimische Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen, pflegen, erhalten und nach Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauO LSA).
 - Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauO LSA).
- Hinweise:**
- Rechtliche Grundlagen**
 Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
 - BauGB vom 27.08.1997
 - BauNVO vom 23.01.1990
 - PlanVO vom 18.12.1990
 - BImSchG vom 12.03.1987
 - BauO LSA vom 23.06.1994
 - NatSchG LSA vom 11.02.1992
 - DStbG LSA vom 21.10.1991
 - Bodenfunde**
 Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauchronologischer Bodenfunde hinzuweisen.
 Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde und die Fundstelle mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals, die zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 (9) DStbG 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) DStbG LSA anzuzeigen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 Die Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bepflanzen ist, begünstigt die Stadt Oranienbaum zwecks Sicherung und Durchführung der Oberflächenabwasser, des Wasserzweckverband "Oranienbaum-Wörflitz-Vordecro" zwecks Schmutzwasserentsorgung sowie die Leitungsgräbe für Medien, Gas und Telekommunikation.

Planzeichnerklärung:

Art der baulichen Nutzung
 Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung
 Geschosflächenzahl
 Grundflächenzahl
 II
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß 20,00 m über Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straße, in Fahrbahnmitte gemessen

Bauweise und Baugrenze
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen

Sonstige Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße Nr. 105)

Bahnanlagen
 Verkehrsflächen
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (H = Haltestellen für öffentl. Personennahverkehr - ÖPNV -)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (zugleich Brandschutzstreifen)

Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün / Siedlungsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung: Regenklärbecken
 Zweckbestimmung: Regenwasserklärtablecken

Flächen für 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
 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Regelung für den Denkmalschutz
 Einzelanlagen, archaischer Denkmale (Gruppe von prähistorischen Grabhügeln) die den Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Betreiber
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtschnecke)

Stadt Oranienbaum
Landkreis Anhalt - Zerbst

Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen"
2. Änderung

Ürschrift Abschrift

Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
 GmbH

Aufgestellt:
 Aurich, 02.10.1996
 27.01.1998
 22.12.1998
 gez. Schlichting

26693 Aurich
 06785 Oranienbaum Markt 11

Leiter: Landstraße 49
 Markt 11

Ruf: 0344/1793-0
 Ruf: 0349/42180

Fax: 0344/1793-4
 Fax: 0349/42180

Maßstab: 1:2000
 Größe: 0,53 m