



MI	DN 15-45° TH 4,20
o	II
0,4	0,8

MI	DN 15-30° TH 4,20
o	I
0,4	0,4

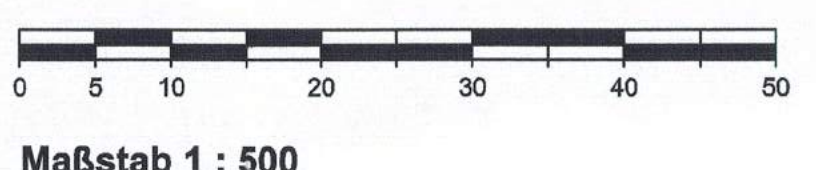
MI	DN 15-30° TH 4,20
o	I
0,4	0,4

MI	DN 15-45° TH 4,20
o	II
0,4	0,8

MI	DN 15-45° TH 4,20/6,00
o	II
0,4	0,8

MD	DN 16-45° TH 4,20/6,00
o	II
0,6	1,2

Beide Baufelder liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssetzung für den Ortsteil Goltewitz



Maßstab 1 : 500

### Teil B

#### Textliche Festsetzungen

#### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
- Bauordnung Sachsen-Anhalt v. 01.05.2001, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA 2001 S. 50)
- Flächennutzungsplan für die Stadt Oranienbaum, genehmigt durch Verfügung des RP Dessau vom 01. März 1999 unter AZ 25-101 - AZE 51043 / N
- Innenbereichssetzung der Stadt Oranienbaum für den Ortsteil Goltewitz gemäß BauGB § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 vom 07. November 2001
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 805)

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) I. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

##### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgelegt.

##### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschossfußboden wird festgesetzt mit OK EG FFB<sup>max</sup> max. 0,50m. Bezugspunkt dafür ist die Höhe der jeweiligen Fahrbahnachse, bezogen auf die Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen, gilt der höchste Straßenpunkt. Die Traufhöhe 6,00 m ist vorgegeben als Höchstgrenze bei Gebäuden mit vorwiegend landschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung und 4,20 m gilt als Höchstgrenze für neu zu errichtende Wohngebäude. Gemessen wird die Traufhöhe von OK EG FFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

##### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

##### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO u. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Offene Stellplätze sind zusätzlich im direkten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche erlaubt.

##### 1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

Die privaten Grünflächen dürfen entlang der Erschließungsstraßen je Baugrundstück durch eine Grundstückszufahrt und eine Parkfläche unterbrochen werden. Die Befestigung mit Laubbäumen auf den einzelnen Grundstücken ist dem Plan zu entnehmen, wobei die vorhandenen Bäume zu erhalten sind.

#### Pflanzliste

##### Großkronige Bäume (Typ 1)

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
- Fragaria esculenta in Sorten - Erdbeere
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Tilia cordata - Winter-Linde

##### Mittelkronige Bäume (Typ 2)

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn

##### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Für die einzeln gezeichneten Bäume besteht Pflanzgebot. Es sind Arten aus der Gehölzliste zu verwenden. Für die private Gartengestaltung sind auch andere Gehölze zugelassen. Das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, bzw. in Zisternen zu sammeln. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird durch die Rigolenversickerung abgeleitet. Garagenzufahrten und private Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen nach DIN 19200 abzuschieben, in flachen Mieten zwischenzulagern und bei der Gartengestaltung wiederzuverwenden.

##### 1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind auf Grundstücken entlang des Verkehrsweges unterirdische Stützbauten, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 0,50 m zu dulden.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 90 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

##### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 2.1.1 Fassadengestaltung

Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Fasermaterial, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech (Ausnahme Rundbogengänge) sind nicht erlaubt. Verschalungen aus Holz können ausgeführt werden.

##### 2.1.2 Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Wal-, Krüppelwalm- oder Puttdächer auszuführen. Die Dachneigung (DN) gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil. Garagen und Nebengebäude sind als Sattel- und Flachdächer zulässig. Werten Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist eine einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe und Dachdeckung zwingend durchzuführen und einschneitend sind möglich.

##### 2.1.3 Dachdeckung

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Rundbogengängen).

##### 2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Holzläufen oder Hecken auszuführen. Sperrdämme sind nur innenliegend und als Begrenzung der Grundstücke untereinander einsetzbar. Die Zaunhöhe ist mit max. 0,90 m festgesetzt. Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muß mindestens 0,50 m betragen. Fußwägen sind nur bis 0,20 m Höhe zulässig.

##### 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

#### 3. Hinweise

"Anlagen für wassergefährdende flüssige Stoffe" sind zugelassen, soweit sie auf Grundlage der §§ 19 a - 19 i des Wasserhaushaltsgesetzes und dem anerkannten Stand der Technik und den allgemeinen und besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten genügen.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenfundie entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem archäologischen Landesamt Sachsen-Anhalt anzuzeigen. Auf § 9 (3) DenkmSchG LSA wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, in Vorbereitung von Bauantragsverfahren eine Stellungnahme zum Grundwasserantrag vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft einzuholen.

Der Grünordnungsplan vom Juli 2002 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8

#### Teil A

#### Planzeichnung

#### Festsetzungen durch Zeichnung und Text gem. § 9 BauGB

#### Maßstab 1:500

- Art der baulichen Nutzung
  - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
  - MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,6 Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
  - 1,2 Geschossflächenzahl GFZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen
  - o Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Verkehrflächen § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie - öffentlicher Bereich
  - Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Private Grünfläche
  - Öffentliche Regenwasser-Versickerungsmulde
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 20 a) BauGB - Erhalt von Bäumen
  - Anpflanzung von Bäumen in standortgerechten Arten lt. Pflanzliste § 9 (1) Nr. 20 b) BauGB
- Flächen für Versorgung § 9 (1) Nr. 12 BauGB
  - LD Löschwasserbrunnen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - Flurrichtigung Offizielle Bauvorschriften
  - Grundstücksgrenzen, neu Vorschlag
  - Geplante Bebauung
- Erläuterung der Nutzungsschablone
 

Art der baulichen Nutzung	MI	DN 15-45° TH 4,20	DN Dachneigung TH Traufhöhe in m über OK EG FFB
Bauweise	o	II	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,8	Geschossflächenzahl GFZ
- Bestandsangaben
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Bezeichnung der Flur
  - Flurgrenzen
  - Vorhandene Bebauung
  - Abriß vorhandener Bebauung

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Oranienbaum wurde angefertigt vom Büro ASP planen+bauen GmbH

Dessau, den 23.10.2009

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Oranienbaum im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 19.10.2004 vom Stadtrat Oranienbaum beschlossen worden.

Oranienbaum, den 26.11.2009

Der Beschluß zur 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Oranienbaum wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) am 03.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Oranienbaum, den 26.11.2009

Dieser Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Oranienbaum ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) am 30.08.2005 vom Stadtrat Oranienbaum beschlossen worden.

Oranienbaum, den 26.11.2009

Dieser Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Oranienbaum hat nebst Begründung in der Zeit vom 14.11.2005 bis 29.11.2005 ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Oranienbaum, den 26.11.2009

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 am 25.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum, den 26.11.2009

Diese 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 24.10.2006 vom Stadtrat Oranienbaum unter Berücksichtigung der vorgebrachten Einwände als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Oranienbaum, den 26.11.2009

#### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 90 Absatz 1 und 4 des Gesetzes über die Baurechnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 01. Mai 2001 (GVBl. LSA 2001 S. 50), wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 24.10.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 - "An der Goltewitzer Mühle" der Stadt Oranienbaum, Ortsteil Goltewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 1 Bau-LSA erlassen.

Teil A - Planzeichnung  
Maßstab: 1:500  
Mit zeichnerischen Festsetzungen Planzeichnerklärung

Teil B - Text  
Textliche Festsetzungen

Veröffentlichung nur mit Erlaubnis des Herausgebers  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Dessau  
Gemarkung: Stadt Oranienbaum  
Gemarkung: Oranienbaum  
Flur: 13 / 18  
Maßstab: 1:500

Stand der Planunterlagen: Dezember 2001  
Veröffentlichungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Dessau am: 29.07.2002  
Aktenzeichen: VE 31/02

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen 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.

Bauherr: G. Schönnemann  
Grundstücksgesellschaft mbH  
Heinrich-Heine-Str. 6 f  
06785 Oranienbaum

Projekt: Oranienbaum  
"An der Goltewitzer Mühle"

Planinhalt: **Bebauungsplan Nr. 8** **M 1:500**

Gezeichnet: Gü  
Datum: 16.06.2006  
Planverfasser: J. Köhler

Bauherr: J. Köhler  
Datum: 23.10.2009

### 1. Änderung zum

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8

### "An der Goltewitzer Mühle"

der Stadt Oranienbaum  
Ortsteil Goltewitz

nach BauGB und mit gestalterischen Festsetzungen

#### SATZUNG

Landkreis:	Wittenberg
Stadt:	Oranienbaum
Ortsteil:	Goltewitz
Gemarkung:	Oranienbaum
Flur:	13: 18
Flurstücke:	64, 304, 303, 305, 18, 19, 33, 62, 17, 16, 101, 15, 14, 13, 12/3, 12/4, 12/1, 24
Maßstab:	1:500

Bauherr: G. Schönnemann  
Grundstücksgesellschaft mbH  
Heinrich-Heine-Str. 6f  
06785 Oranienbaum