

# TEIL B

## Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die Dorfgebiete MD sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert sowie § 1 (5) und (6) BauNVO eingeschränkt:  
Im Dorfgebiet mit der Festsetzung "MDe" sind gem. § 1 (5) BauNVO die unter § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 5 (3) BauNVO unzulässig.

- Im Dorfgebiet MD sind gem. § 1 (5) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO unzulässig.

- Unterhalb der im Plan gekennzeichneten 5 kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen beidseitig 2,00 m von der Leitungssache aus, von Bepflanzungen i. S. des §§ 12 und 14 BauNVO und Baumpflanzungen freizuhalten.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen u. ä., gem. §§ 23 (2) und 23 (3) BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten, bis zu 1,50 m überschritten werden.

### Grünflächen

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung "Hausgärten, Grabeland" sind Glas- und Kunststoffgewächshäuser mit einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig.
- Die als private Grünflächen festgesetzten "Hausgärten, Grabeland" sind durch gärtnerische Nutzung dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist im erforderlichen Umfang über die privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.

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

- Innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe), außerhalb der Baugrenzen und der Fläche mit der Festsetzung "private Grünfläche" sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB die vorhandenen Gehölze zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Der Schutzstreifen von beidseitig 2,00 m entlang der 5 kV-Leitung ist dabei freizuhalten.

### Hinweis:

Innerhalb der Gärten in den Baugebieten als auch den privaten Grünflächen, sollten in Anlehnung an die historischen Nutzungsformen dorftypische Zier- und Obststräucher gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind heimische, traditionelle Sorten als Hochstämme wünschenswert. Beides trägt zur Aufrechterhaltung des dörflichen Charakters und einem harmonischen, in die Landschaft eingebundenen Erscheinungsbild bei.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu hat in der Zeit vom 08.10.2008 bis zum 10.11.2008 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. 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 01.10.2008 im Amtsblatt der VG "Wörlitzer Winkel" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 13 (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oranienbaum, den 20.03.09.....



- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum, den 20.03.09.....



- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 24.02.2009 vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2009 gebilligt.

Oranienbaum, den 20.03.09.....



- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Oranienbaum, den 24.03.09.....



- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.04.2009 im Amtsblatt der VG "Wörlitzer Winkel" gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 01.04.2009 in Kraft getreten.

Oranienbaum, den 31.03.2009...



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

Oranienbaum, den 31.03.2009...



## Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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

- MD** Dorfgebiete
- MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt

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

- 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GR 200m²** Grundfläche als Höchstmaß
- 1** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o** offene Bauweise
- Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch

### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Priv.** Grünflächen, privat
- +** Hausgärten, Grabeland

### Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Denkmalbereich Anger

### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

### informelle Darstellung

- ▨** Hauptgebäude
- ▤** Nebengebäude

## SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 10 "GOLTEWITZ AM ANGER" (EHM. NR. 9)

### 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 der Stadt Oranienbaum vom ....., folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 10 "Goltewitz Am Anger", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

### Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

### Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 "Goltewitz Am Anger" der Stadt Oranienbaum vom 05.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der VG "Wörlitzer Winkel" am 05.12.2007 erfolgt.

Oranienbaum, den 20.03.09.....



- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

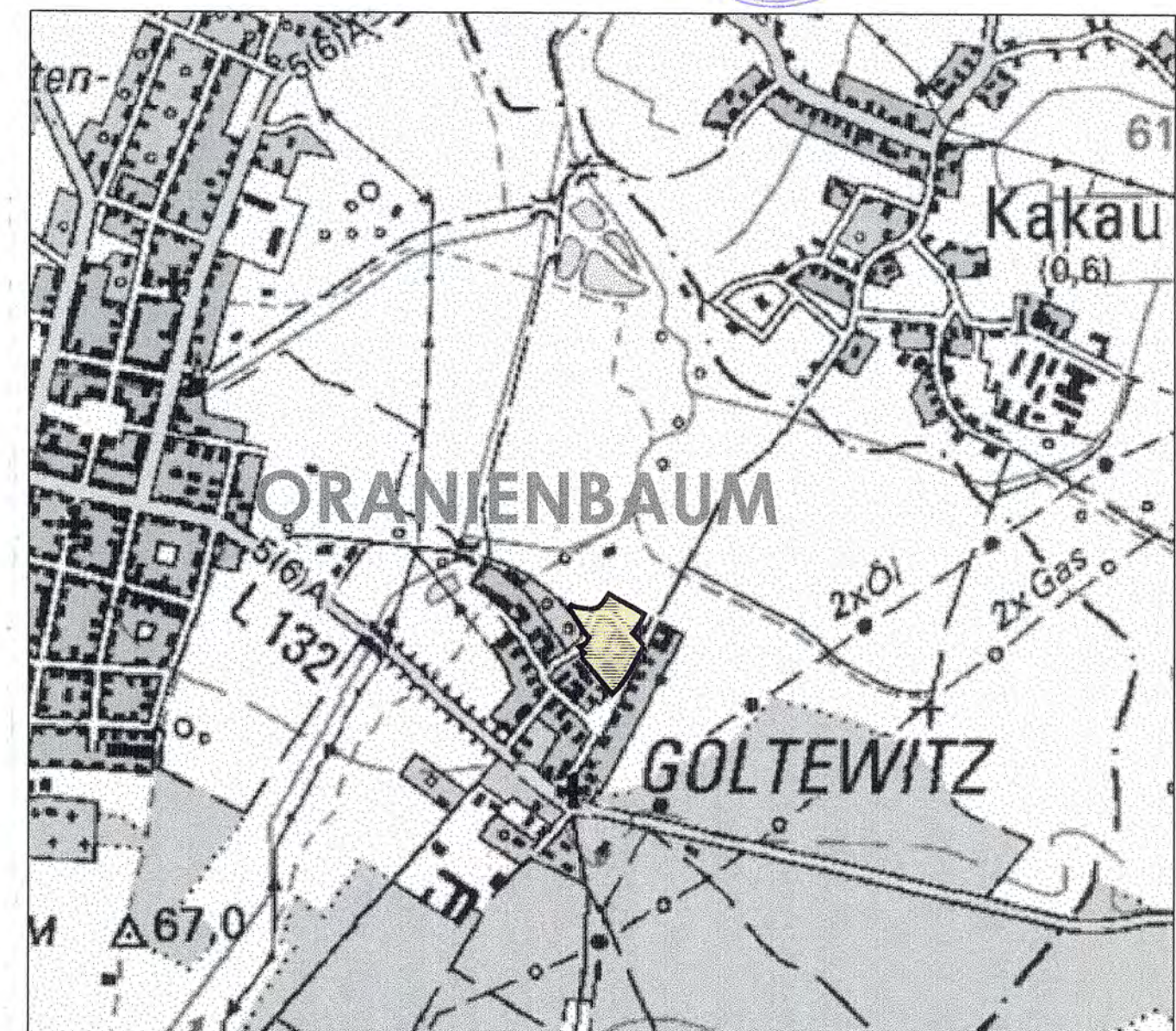
Büro für Stadtplanung - Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinkstr. 16  
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 25.03.2008



- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat am 26.08.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 gem. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Oranienbaum, den 20.03.09.....



Top: Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:20000  
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006

## STADT ORANIENBAUM LANDKREIS WITTENBERG

## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 10 "GOLTEWITZ AM ANGER" BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR



M 1 : 1000

01.04.2009