

Teil A



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include a box for 'Nutzungsschablone und ihre Bedeutung' and a double arrow for 'Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen'.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- MI: Mischgebiete mit Nomenklatur
GEe: Gewerbegebiete (eingeschränkt) mit Nomenklatur
SO Fotovoltaik: Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung - Fotovoltaikfreiflächenanlagen

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

- 0,6: Grundflächenzahl
II: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK 3,00m: Höhe baulicher Anlagen, Oberkante in ...m über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
unterirdisch
Telekom-Trasse

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat
Siedlungsgehölz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Offenland, flächig
Offenland, linear
Fläche A-B-C-D (Flurgehölz); siehe textl. Festsetzung Ziff. 19
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte:
Anlieger GEe1 und SO "Fotovoltaik", Feuerwehr, Rettungsdienste, Versorgungsträger,
Feuerwehr, Rettungsdienste
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenzen 10203 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
vorhandene Flurgrenzen Flur 1 Bezeichnung der Flure
Gleisanlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig sind.
2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
2.1 Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.
2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 ist neben den gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen auch die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung und Verteilung von Strom aus Sonnenenergie (Fotovoltaikfreiflächenanlagen) zulässig.
4. Die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten MI 1-4 werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
5. Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO "Fotovoltaik" wird gem. § 11 (2) BauNVO die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung und Verteilung von Strom aus Sonnenenergie (Fotovoltaikfreiflächenanlagen) festgesetzt.
5.1 Es sind auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO "Fotovoltaik" ausschließlich Einrichtungen für die Solare Energienutzung durch Fotovoltaik, welche der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen sowie die zur Betreibung der Fotovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen (Trafo- bzw. Wechselrichterhäuschen) zulässig (§ 14 (1) und (2) BauNVO).
5.2 Die Unterkante der Module hat einen Mindestabstand von 0,80 m über Geländeoberfläche zu halten.
5.3 Die Errichtung einer maximal 2,50 m hohen (exklusive Übersteigenschutz), optisch durchlässigen Einzäunung ist für das Sonstige Sondergebiet SO "Fotovoltaik" zulässig.
6. Die Grundflächenzahl wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.
7. Im Sonstigen Sondergebiet SO "Fotovoltaik" ist gem. § 21 a (3) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks ausnahmsweise zulässig.
8. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
8.1 Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden:
9. Höhenlage baulicher Anlagen in den Mischgebieten MI 1 - MI 4:
10. Die Baugrenzen dürfen in den Mischgebieten MI 1 - MI 4 im Bereich von Dachüberständen, Kellerflächschichten, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten / Treppen und Balkonen bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).
11. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 1 - MI 4 sind die neuen Hauptgebäude im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 b) i. V. m. § 1a (5) BauGB, so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der Straßenverkehrsfläche Krahenberg und rechtwinklig zur Planstraße ausgerichtet ist (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB).
12. Zur Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe2 ist dauerhaft im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 m zu sichern.
13. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Planungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig.
14. Die auf der mit "Siedlungsgehölz" benannten privaten Grünfläche vorhandenen Kiefern und Eichen sind als Baumgruppe durch gezielte artgerechte Pflege in ihrer Vitalität zu stärken und bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten.
15. Zwischen den Mischgebieten und den Gewerbegebieten ist eine räumlich wirksame Grünzäsur zu bilden.
16. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 2 ist maximal als Schotterrasen zu befestigen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 17. Auf den als Offenland benannten privaten Grünflächen OFL und OLN ist durch gezielte Pflegemaßnahmen ein Grünland armer Standorte zu entwickeln.
18. Auf der Fläche OLN sowie im Westen der Fläche OFL ist begleitend zu den Gleisanlagen ein mindestens 5 m breiter Wundstreifen zu schaffen.
19. Für die anteilige Gehölzentwicklung wird ein mit "Flurgehölz" benannter Bereich im Norden der Flächen OFL festgesetzt.

Artenliste zur Gehölzverwendung

Table with 4 columns listing tree species: Acer campestre, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Lonicera xylisteuum, Malus sylvestris, Feldahorn, Roter Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Holzzapfel, Prunus avium, Prunus spinosa, Pinus sylvestris, Quercus robur, Rosa canina, Tilia cordata, Vogelkirsche, Schlehe, Gemeine Kiefer, Stieleiche, Hunds-Rose, Winterlinde.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116), rechtskräftig seit dem 31.03.2013 bis 31.12.2014
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010, (GVBl. LSA S. 2010, 509)
- EEG: Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 25.10.2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730), in Kraft seit 01.01.2009 in der aktuell gültigen Fassung

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 11 "KRÄHENBERG"

Präambel
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom ... 2014, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

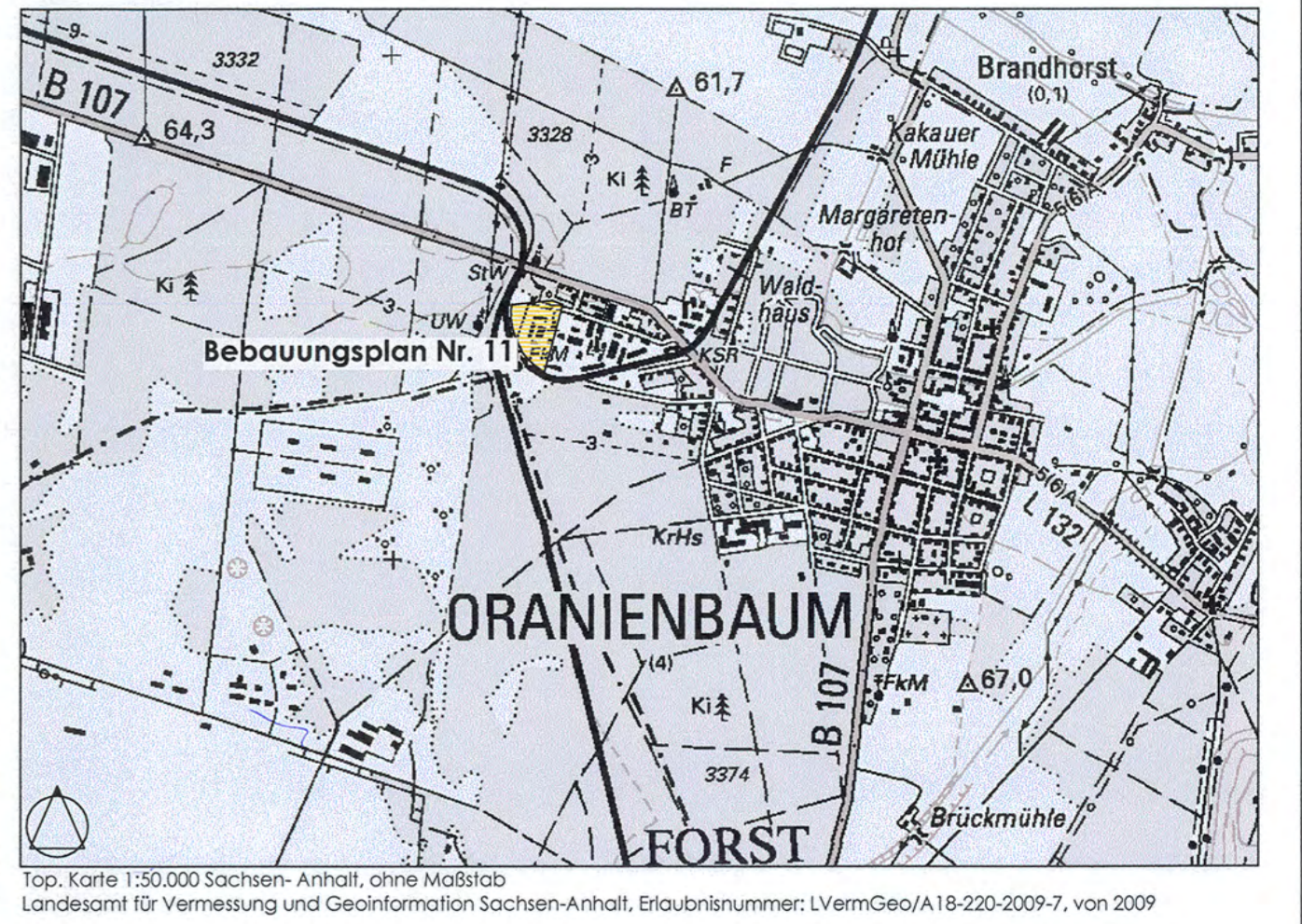
Teil A
Planzeichnung Maßstab 1:1.000
Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg" vom 12.03.2013 gem. § 2 (1) BauGB.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
4. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat am 16.07.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu hat in der Zeit vom 16.09.2013 bis zum 18.10.2013 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
6. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.03.2014 geprüft.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 18.03.2014 vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.
8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
9. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.05.2014 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 "Krahenberg" sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.



STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 11 "KRÄHENBERG"
BEKANNTMACHUNG gem. § 10 (3) BauGB

M 1:1.000
09.04.2014
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de