STADT ORANIENBAUM

2. ÄNDERUNG

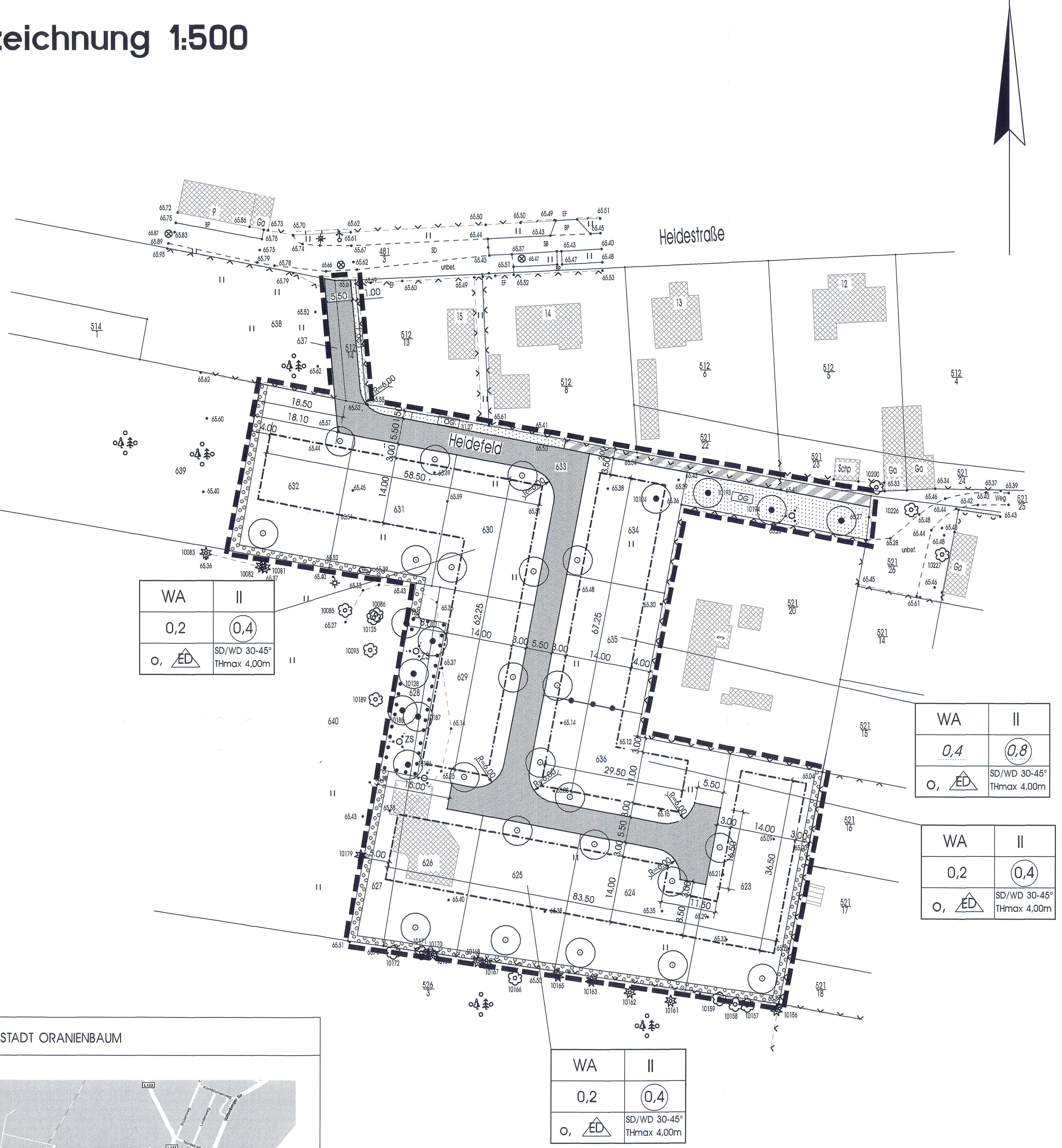
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 2

"WOHNGEBIET EHEMALIGER HUNDEPLATZ"

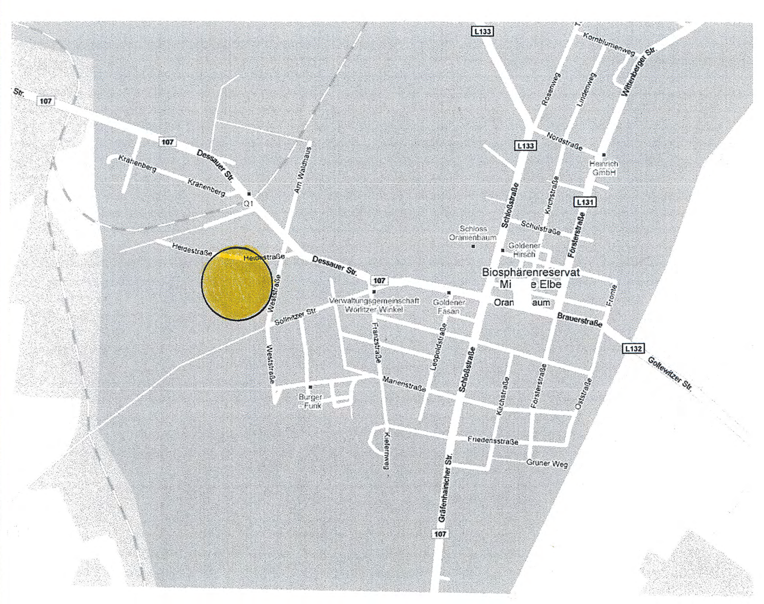
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Teil A

Planzeichnung 1:500



ÜBERSICHTSKARTE STADT ORANIENBAUM



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, gemessen vom Vermessungsbüro Tuchel, vom 29.06.2007/ 10.06.2008
Höhenstatus: HS 160 (NHN)
Lagestatus : LS 150
Maßstab : 1:500

Auf Grundlage der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation: Dessau- Roßlau
Gemeinde: Oranienbaum
Gemarkung: Oranienbaum
Flur: 3
Maßstab: 1:1000

Erlaubnis zur Vervielfältigkeit und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt am: 08.12.2009
Aktenzeichen: A 17/3145/2009

Zeichenerklärung zu den Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung, Traufhöhe

Dachform
SD/WD — Satteldach/ Walmdach
30°-45° — Neigungsangabe

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
II — Zahl der Vollgeschosse
0,2 *bzw. 0,4* — Grundflächenzahl
(0,4) *bzw.* (0,8) — Geschossflächenzahl
THmax. 4,00 — max. Traufhöhe über Strassenoberkante gemessen am höchsten Punkt der Anliegerstraße -65,77(HS160)-

Bauweise; Baugrenzen
ED — offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Gehweg

ÖG — öffentliche Grünfläche

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Vorhandene Bäume
Pflanzgebot Sträucher
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
~~geplante Grundstücksgrenze~~
~~zu entsiegelnde Fläche~~
~~zu fällender Baum~~

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

hier: GRZ , GFZ

Zeichenerklärung zur Grundkarte

Katastergrenzen/Flurstücksgrenzen
521/27 — Flurstücksbezeichnung
• 65.08 — Höhenpunkt vorhanden
Schacht
Wasserschieber
vorhandener Zaun
Lampe
vorhandene Gebäude
vorhandender Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes
ZS — Ziersträucher, Ziergehölze

Teil B

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBL I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S.58)
- die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauLSA) vom 20. 12. 2005 (GVBL. LSA S. 769)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan
WA-Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-20 BauNVO)

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

siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.2 und § 20 BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan

Das zweite Vollgeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

siehe Einschreibe im Plan

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:
TH bis 4,00 m
gemessen am höchsten Punkt der Anliegerstrasse, 65.77
und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzten Baugrenzen (9 Abs. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO) können mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vor- und Anbauten überschritten werden. Dies gilt nicht für in den Dachraum ragenden Bauteile wie Erker und Zwerchhäuser.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche entsprechend §23 Abs.5 BauNVO.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie mindestens 3,00 m von der Verkehrsfläche entfernt sind.
Offene Stellplätze sind nur im Rahmen der Bestimmungen des § 12 der BauNVO zusätzlich im direkten Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen.

1.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

siehe Grünordnungsplan

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
siehe Einzeichnungen im Plan
Entsprechend der Einzeichnungen im Plan sind Einzelbäume zu pflanzen.
Es sind nur heimische Laubgehölze und Obstbäume zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Für öffentliche Grünfläche — Quercus robur - Stieleiche

Für die Bepflanzung der Erschließungsstrasse auf privatem Grund mit kleinkronigen, einheimischen Laubbäumen

Sorbus aria	-	Gemeine Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Acer campestre	-	Feldahorn
Malus, Pyrus, Prunus (in Arten und Sorten)	-	Apfel, Birne, Kirsche

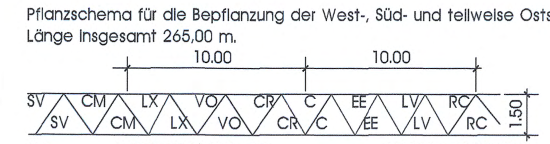
Für die Bepflanzung zur Durchgrünung des Wohngebietes

Acer campestre	-	Feldahorn
Malus, Pyrus, Prunus	-	Apfel, Birne, Kirsche

Von den eingetragene Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszufüllen; siehe Pflanzschema.
Die festgesetzte Bepflanzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf den privaten Grünflächen auf eigenem Grundstück. Die Pflanzung ist von den Eigentümern zu unterhalten.

Pflanzschema für die Bepflanzung der West-, Süd- und teilweise Ostseite.
Länge insgesamt 265,00 m.



LV	-	LIGUSTRUM VULGARE	-	GEMEINER LIGUSTER
CR	-	CRATAEGUS LAEVIGATA	-	ZWEIGRIFFIGER WEISSDORN
EE	-	EUONYMUS EUROPAEUS	-	PFAFFENHÜTCHEN
C	-	CYTISUS IN ARTEN UND SORTEN	-	GINSTER
RC	-	ROSA CANINA	-	HUNDSROSE
VO	-	VIBURNUM OPOLUS	-	GEMEINER SCHNEEBALL
LX	-	LONICERA XYLOSTEUM	-	GEMEINE HECKENKIRSCHE
CM	-	CORNUS MAS	-	KORNELKIRSCHE
SV	-	SYINGA VULGARIS	-	GEMEINER FLIEDER

1.7. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt wurden sind zu erhalten und während der Bauphase vor mechanischer Beschädigung zu schützen.
Das Gebüsch aus Ziergehölzen ist so weit wie möglich zu erhalten und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

Die Gehölzreihe wird nicht erhalten. Als Ausgleich werden zusätzlich 35,00m einheimische Sträucher entlang der Grenze sh. Pflanzschema gepflanzt.

Weiterhin wird die Aufforstungsfläche auf Flurstück *640* um *507* m² erhöht.

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

Für die eingezeichneten Bäume und Sträucher 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 dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, bzw. in Zysternen zu sammeln.
Die Versickerung des Niederschlagswassers der Strassenflächen erfolgt durch die Verwendung von Öko-Pflaster direkt in den Boden.

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme nach DIN 18920 abzuschieben, in flachen Mieten zwischenzulagern und bei der Gestaltung wiederzuverwenden.
Die Gebäude des Hundeplatzes sind abzureißen, die Flächen sind zu entsiegeln und als extensive Rasenflächen anzulegen.

Garagenzufahrten und private Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Ökopflaster zu befestigen.

1.9 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Strassen- und Wegekörpers sind auf Grundstücken entlang des Verkehrsweges,innerhalb des Geltungsbereiches, unterirdische Stützbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

1.10 Höhenlage des Geländes

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist weitgehend auf den Baugrundstücken unterzubringen.
Im Bauland ist die Höhe der Aufschüttungen mit max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände begrenzt. Dabei ist folgendes zu beachten:
Im strassenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschen bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.
Stützmauern sind auf der Grenze nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen oder gedeckten erdgebundenen Farben zu streichen oder zu verklinkern. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech (Ausnahme Rundbogengaube) sind nicht erlaubt. Verschalungen aus Holz können ausgeführt werden.

2.1.2 Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.
Die Dachneigung (DN) gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil.
Garagen und Nebengebäude sind sowohl als Satteldächer als auch als Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte sind möglich.

2.1.3 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den roten,braunen und anthraziten Farben.
-Rot RAL 2002 und RAL3000-3004; Braun RAL 8002-8016; Anthrazit RAL 7010-7015-

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Rundbogengauben).
Für Garagen und Nebengebäude sind Eindeckungen aus Bitumen,- und Kunststoffbahnen zulässig.

2.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Holzzäunen oder Hecken auszuführen.
Spanndrähte sind nur innenliegend und als Begrenzung der Grundstücke untereinander einsetzbar.
Die Zaunhöhe ist mit max. 0,80 m festgesetzt. Die Höhe der Hecken darf max 1,20 m betragen.
Fußmauern sind nur bis maximal 20 cm Höhe zulässig.
Einfriedungen im Bereich der Wenderhammer-Anliegerstraße sind erst 1,00m hinter der Grundstücksgrenze zulässig.

2.3. Ausgestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten: Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Die Garagenvorflächen sind zu befestigen und so zu entwässern, dass das Wasser nicht auf die Strasse hinaus läuft.
Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Ökopflaster herzustellen.

3. Hinweise

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

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf § 9 und § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird besonders hingewiesen.

Der Grünordnungsplan wird als Teil C Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

HINWEISE ZUM INHALT DER 2. ÄNDERUNG

Die Änderungen gegenüber dem rechtkräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind gekennzeichnet.
Streichungen sind ~~durchgestrichen~~.
Ergänzungen sind kursiv geschrieben und gepunktet unterstrichen dargestellt.

Folgende Punkte sind Inhalt der 2.Änderung

1. Änderung der zulässigen GRZ und GFZ für die Flurstücke 634 und 635
2. Vergrößerung der grünordnerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf Flurstück 640

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 2
" WOHNGEBIET EHEMALIGER HUNDEPLATZ "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sowie nach § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S.769), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom __.__.2010 folgende Satzung über diesen Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 2 - 2. Änderung- der Stadt Oranienbaum bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) sowie der Begründung erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 01. 12 . 2009 die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.(Beschluss - Nr. 101/2009)
Der Aufstellungbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oranienbaum , den 04.05.2010 — Bürgermeister

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ausgearbeitet vom Ing.-und Planungsbüro Hirt, Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow.

Oranienbaum , den 04.05.2010 — Bürgermeister

3. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau, den __ . __ . 2010

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt

4. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 02 .02. 2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. (Beschluss-Nr. 006/2010)

Oranienbaum , den 04.05. 2010 — Bürgermeister

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Grünordnungsplan(Teil C) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 10.03.2010 bis zum 09.04.2010 während der Dienstzeiten gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.03.2010 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oranienbaum, den 04.05. 2010 — Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum , den 04. 05 2010 — Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B),sowie den Grünordnungsplan (Teil C) wurden am 27.04.2010 vom Stadtrat als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 27.04.2010 gebilligt.

Oranienbaum , den 04 . 05. 2010 — Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B),sowie den Grünordnungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Oranienbaum , den 04 . 05. 2010 — Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05. 05. 2010 im Amtsblatt gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens-und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,215 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 06. 05. 2010 in Kraft getreten.

Oranienbaum , den 05. 05. 2010 — Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Veletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geltend gemacht worden.

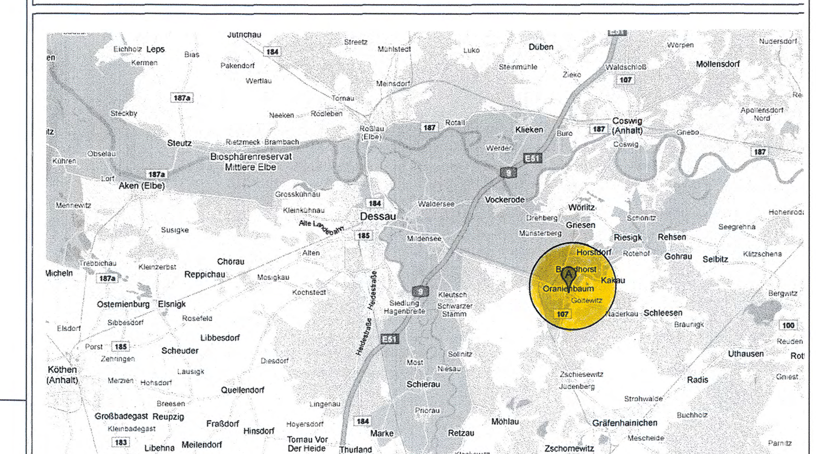
Oranienbaum , den __ . __ . 2010

Bürgermeister

STADT ORANIENBAUM

2. ÄNDERUNG VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 2
" WOHNGEBIET EHEMALIGER HUNDEPLATZ "

Verfahren gemäß § 13 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB



INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO HIRT
FR.-EBERT-RING 91, 14712 RATHENOW, TEL.03385/534060
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

VORHABENSTRÄGER	HIRT & LAMCHA GBR ORANIENBAUM FR.-EBERT-RING 91, 14712 RATHENOW	BEARBEITET A.HEITZMANN	PLANER W.HIRT
LAGE DES PLANGEBIETES	HEIDESTRASSE 06785 ORANIENBAUM		

MASSTAB	PLAN-NR.	INDEX	DATUM
1:500	BP 1		18.12.2009