Teil A

Hochwasserschutz:
- Die Flurstücke 398/1, 398/2 und Teile des Flurstücks 787, innerhalb des Plangebietes, befinden sich in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik zu achten. Hierbei ist insbesondere die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Biosphärenreservat:
- Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" mit Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes.

Weltkulturerbe:
- Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO - Weltkulturerbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz".

Denkmalschutz:
- Bau- und Erschließungsvorhaben im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche beim Landkreis Wittenberg, Untere Denkmalschutzbehörde, zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Altlasten:
- Innerhalb des Plangebietes können sich auf den Flurstücken 412 und 415/2, Flur 3, Gemarkung Oranienbaum weitere Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befinden. Hier sind Altlastenuntersuchungen im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich, welche zu erhöhten Kosten bei Investitionsvorhaben im Rahmen der Altlastenbeseitigung führen können.

Immissionsschutz:
- Es wird empfohlen, vor allem Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite, im Rahmen von Grundstücksbebauungen anzuordnen (vgl. Kapitel 6.7 Begründung)

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung | Nutzungsschablone | Bauweise

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
- MI — Mischgebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
- GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt; siehe textl. Festsetzungen

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

- 0,6 — Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK +12m — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
- OK +4-9m — Höhe baulicher Anlagen, als Mindest- und Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- ED — nur Einzelhäuser zulässig
- ED, DD — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie; hier:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- A — Anliegerfahrweg
- FR — Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität / Trafo

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

- unterirdisch
- G — Gas (Niederdruck)
- KV — Elektrizität (Nieder-/ Mittelspannung)
- TK — Telekommunikation / Steuerkabel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt: Oranienbaum-Wörlitz
Gemarkung: Oranienbaum
Flur: 3
Maßstab: 1 : 1.000
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr): 04/2016
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
vom: 2009
Aktenzeichen: A18-220-2009-7

Vermessung: Maßstab 1 : 1.000; Lagesystem ETRS89 UTM 32; Höhensystem DHHN-92

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
Dipl.-Ing. Udo Reimer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Puschkinallee 47
06846 Dessau-Roßlau
Telefon: 0340 / 6130 62
Fax: 0340 / 6130 63
Email: vermessung.reimer@t-online.de
Internet: www.vermessungsreimer.de

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)
- vorhandene Flurstücksgrenzen — 787 — Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenzen — FLUR 3 — Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen — 44.40 — ausgewählte Höhen

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten (ETRS89/UTM32) Rechtswert	Hochwert
G1	733543.11	5744573.13
G2	733626.39	5744549.36
G3	733614.70	5744441.08
G4	733505.77	5744471.93

ausgewählte Punkte der Planung

	Koordinaten (ETRS89/UTM32) Rechtswert	Hochwert
P1	733565.27	5744455.05
P2	733563.73	5744453.37
P3	733559.44	5744441.45
P4	733550.35	5744381.94
P5	733546.61	5744372.98
P6	733570.62	5744369.12
P7	733575.85	5744357.86
P8	733571.57	5744346.18
P9	733560.30	5744340.95
P10	733548.63	5744345.23
P11	733544.76	5744353.59
P12	733543.66	5744355.95
P13	733539.59	5744388.16
P14	733510.83	5744395.87
P15	733549.63	5744445.41
P16	733553.45	5744455.81
P17	733553.22	5744458.37
P18	733436.19	5744500.73
P19	733383.21	5744409.13
P20	733381.91	5744407.49
P21	733420.02	5744399.67
P22	733431.82	5744404.15
P23	733432.94	5744409.02
P24	733438.79	5744407.68
P25	733431.98	5744377.95

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat
- Grünzug

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen; hier: Sichtschutzwall

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); siehe textl. Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB); siehe textl. Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); siehe textl. Festsetzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:
- GSt/GGa — Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21BauGB) Begünstigte:
- ① — Anlieger, Versorgungsträger
- ② — Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB); hier: Altlastenverdachtsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Gestaltung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen

- Sichtfeld an übergeordneter Straße, hier: Anliegerstraße - Sammelstraße

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO, ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, unzulässig.
Mobilfunkanlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** unzulässig.

2. In den Mischgebieten **MI 1 - MI 4** sind gem. § 1 (5) BauNVO die unter § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Mobilfunkanlagen und Vergnügungsstätten sowie gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.

3. Die Gewerbegebiete **GEe 1** und **GEe 2** werden gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, (i. S. v. § 6 BauNVO) zulässig.

4. Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete **GEe 1** und **GEe 2** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

5. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete **GEe 1** und **GEe 2** ist gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO eine "ausnahmsweise zulässige" Wohnnutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert ist und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnet.

6. Die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Lagerung von Gegenständen auf Lager- oder Schrottplätzen sowie die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Hauptzweck der Nutzung der Baugrundstücke der eingeschränkten Gewerbegebiete **GEe 1** und **GEe 2**, ist gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Hinweis:
Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG-LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 3** gem. § 21a (3) Satz 1 BauNVO bis 0,5 und in den Mischgebieten **MI 1**, **MI 3** und **MI 4** gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig, im Mischgebiet **MI 2** und in den eingeschränkten Gewerbegebieten **GEe 1** und **GEe 2** unzulässig.

8. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** mit 66,00 m DHHN, für das Allgemeine Wohngebiet **WA 3** und die Mischgebiete **MI 1**, **MI 3** und **MI 4** mit 65,50 m DHHN und für die eingeschränkten Gewerbegebiete **GEe 1** und **GEe 2** mit 65.00 m DHHN festgesetzt.

9. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und Mischgebieten **MI** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern rechtwinklig zur Dachoberfläche bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden: Heizung- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Von vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksfläche

10. Die Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** sowie in den Mischgebieten **MI 1 - MI 4** im Bereich von Dachüberständen, Erkern, Loggien und Balkonen bis zu 0,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Vordächern, Treppen und Haustritten unzulässig.

Bauweise

11. Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 - WA 3** nur Gebäudelängen bis 15.0 m zulässig.

12. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEe 2** wird festgesetzt, dass ohne Grenzabstand auf die südliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden darf. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes **GEe 1** darf auf die nördliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden.

13. Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO im Mischgebiet **MI 4** und im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe 1** die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden über 50,0 m Länge zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

14. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** und **WA 3** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Straßen aus entzogen sind. Die textliche Festsetzung Ziff. 16. bleibt von Vorstehendem unberührt.

15. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

16. Innerhalb eines Abstands von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen **"Anliegerfahrweg"** und **"Verkehrsberuhigter Bereich"** sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** und den Mischgebieten **MI 1 - MI 4** Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie Nebengebäude unzulässig.

17. Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** ist unzulässig.

18. Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangeltungsbereich pro Wohneinheit zwei erforderliche Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind.

Flächen für Aufschüttungen

19. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung **"Grünzug"** sind gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB im gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen zur Profilierung eines Sichtschutzwalles oberhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche, bis zur Höhe von 4,0 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt wird mit der Höhenangabe 66,50 m DHHN festgesetzt. Die Abdeckung des Sichtschutzwalls ist durchgängig mit mindestens 50 cm Mutterbodenauflage durchzuführen. Die Integration von Böschungsverläufen ab OK Aufschüttung bis auf Höhe Normalgeländne in angrenzende Flächen ist zulässig.

Hinweis:
Der (wieder verwendbare) Oberboden ist vor Realisierung der Aufschüttung abzuschieben und zum Wiedereinbau zu sichern.

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

20. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" bringen ein Bodenentsiegelungspotential von 0,27 ha hervor (gegenüber Ausgangszustand). Diese Kompensationsleistung wird als Flächenbonus zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisse in Bebauungsplänen an anderer Stelle im Gemeindegebiet als zur Verfügung zu stellen festgesetzt.

21. Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Abweichend hiervon sind Grundstückszufahrten, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, auch in gebundener Bauweise zulässig.

Hinweis:
Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers ist unter diesem Aspekt vorab zwingend zu prüfen, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausschließen zu können.

22. Baulich nicht genutzte überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Kulturen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

23.
a) Auf den als Offenland benannten privaten Grünflächen **OFL** und **OFLG** ist durch gezielte Pflegemaßnahmen dauerhaft der Charakter einer Sukzessionsfläche mit Grünlandarten und ruderalen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Dominanzbestände und standortfremder Gehölzaufwuchs sind zu beseitigen. Dies gilt auch dann, wenn auf der Fläche **OFLG** ein Sichtschutzwall errichtet wird. Die Flächen sind bei Bedarf zunächst mehrjährig, dann einmal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte Juli eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden. Der Einsatz von Herbiziden ist aus Artenschutzgründen nicht zulässig.

Auf der mit **OFL** benannten Fläche können bei Bedarf zur Beachtung der Belange des Artenschutzes zusätzliche Maßnahmen zur Schaffung von Ausweich- und Ersatzhabitaten durchgeführt werden.

b) Optional ist auf der mit **OFLG** benannten Fläche auf der Nordseite des Sichtschutzwalls auch die Gehölzentwicklung im Hinblick auf ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der als zulässig zu bepflanzende bzw. im Ergebnis der natürlichen Sukzession zu erhaltende Gesamtflächenanteil darf maximal 25 % erreichen.

24. Zur Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen und Gebüschen außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum September bis Februar zu erfolgen. Vor Fällbeginn sind die Bäume auf Besatz zu kontrollieren. Zur Vermeidung des Bezugs von Fledermausquartieren in den Kellerräumen sind die Arbeiten zu Abriss, Verfüllung etc. der Keller direkt im Anschluss an den oberirdischen Gebäudeabriss durchzuführen. Die Inhalte der textlichen Festsetzung Ziff. 24. bleibt unberührt.

Hinweis:
Sämtliche Abbruch- und Fällmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung vorzusehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

26. Zwischen den Mischgebieten **MI** und den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist eine räumlich wirksame Grünzäsur zu bilden. Dazu sind innerhalb der mit **HSB** benannten Fläche durchgängig Anpflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze vorzunehmen, die als freiwachsende Strauch-Baum-Hecke zu entwickeln und zu pflegen sind.
Gepflanzt werden soll im mindestens 3-reihigen, versetzten Verband, pro Gehölz sind 1 m² - 2 m² Bepflanzungsfläche vorzusehen, mindestens alle 10 lfm ist ein baumartiges Gehölz zu setzen, es sind mindestens 5 verschiedene Arten gemäß Artenliste auszuwählen.

27. Die mit **GSB** benannte private Grünfläche ist locker mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50 % der Fläche ist gruppenweise mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, die übrige Fläche ist durch max. 2-schürige Mahd zu unterhalten. Es sollen mindesten 5 Gehölzgruppen gebildet werden, der Anteil der Bäume muss mindestens 20 % betragen. Innerhalb der Gruppe sind Reihen in versetztem Stand anzulegen, die Pflanzabstände sollen 1 m betragen.

Flächen und Maßnahmen mit Bindungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

28. Die mit **RSG** benannte Freifläche ist einschließlich der vorhandenen temporär wasserführenden Mulde zu erhalten. Die vorhandene Begrünung mit Gras- und Staudenfluren ist durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, zusätzlich können bis zu maximal 25 % der Fläche mit standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste bepflanzt werden, sofern dies mit den Erfordernissen der Wasserrückhaltung vereinbar ist.

29. Die anzupflanzenden und als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände und Bäume sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zuerhalten und in ihrer Vitalität zu stärken. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu ersetzen, zu unterhalten und für den Fall ihres Abganges wiederum zu ersetzen.

Hinweis:
Baumschnitt ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Artenliste zur Gehölzverwendung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Quercus robur	Stieleiche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Malus sylvestris	Holzapfel	Tilia cordata	Winterlinde

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht dem auf der Übersichtskarte "Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften" dargestellten Teilbereich mit den im Bebauungsplan Nr. 12/2018 "Ehemaliges Holzwerkgelände" definierten Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** bis **WA 3**, dem Mischgebiet **MI 3** und dem eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe 2**.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt gem. § 1 (1) für die äußere Gestaltung von Neubauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum der Dessauer Straße und den im räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sichtbar bzw. einsehbar sind.

(2) Die Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Dachformen
- der Dachdeckungen
- des Fassadenmaterials
- der Farbgebung von Fassaden

(3) Bauteile und -materialien, die in dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht erwähnt werden, da ihr technischer Entwicklungsstand bzw. die Einführung in den Markt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplansatzung nicht bekannt waren, sind vor ihrer Montage bzw. Anwendung mit der städtischen Bauverwaltung abzustimmen.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung von Dachformen

(1) Gemäß der Lage im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Dachformen auszubilden:

Bei Ausbildung eines Flachdaches wird empfohlen die Dachdeckung als extensiv begrünte Dachfläche i. S. des ökologisch nachhaltigen Bauens auszubilden. Für Satteldächer sind folgende Deckungsarten und Farbtöne zulässig:
- Dachziegel unglasiert oder matt glasiert in rot, braun oder terracotta
- Dachsteine in rot, braun oder terracotta

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckungen

(1) Gemäß der Lage im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Dachdeckungen auszubilden:

Bei Ausbildung eines Flachdaches wird empfohlen die Dachdeckung als extensiv begrünte Dachfläche i. S. des ökologisch nachhaltigen Bauens auszubilden. Für Satteldächer sind folgende Deckungsarten und Farbtöne zulässig:
- Dachziegel unglasiert oder matt glasiert in rot, braun oder terracotta
- Dachsteine in rot, braun oder terracotte

§ 5 Anforderungen an das Fassadenmaterial

(1) Das Erd- und 1. Obergeschoss sind mit Klinkermauerwerk gem. § 6 (1) dieser Örtlichen Bauvorschrift auszubilden. Die farbliche Absetzung eines Gebäudesockels ist unzulässig.

(2) Das Erd- und 1. Obergeschoss sind mit Außenputz und einem einheitlichen Anstrich gem. § 6 (2) dieser Örtlichen Bauvorschrift auszubilden, § 5 (3) bleibt unberührt. Bei Absicherung der Einhaltung der Farbgebung nach § 6 (2) können auch durchgefärbte Putze verwendet werden. Optional besteht die Möglichkeit Sichtbeton als fassadenprägendes Material zu verwenden.

(3) Optional ist im 1. Obergeschoss eine abweichende Materialwahl durch Verwendung vollflächiger Verglasungen, Elementplatten, Holztäfelung oder abgesetztem Anstrich zulässig auszubilden. Dieser Materialwechsel ist gebäudeumlaufend ohne Höhensprünge oder Versatz auszubilden und soll in der Ebene des Geschosswechsels erfolgen.

(4) Bei aneinanderstoßenden Fassadenoberflächen unmittelbar benachbarter Baukörper sind gleiche Materialstärken und Farbtöne auszuführen.

§ 6 Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden

(1) Folgende Farbtöne definieren das zulässige Farbspektrum der Fassaden (Klinker) in den Grundtönen "Gelb", "Rot" und "Braun":

NCS: S 2060-Y R: 204 G: 204 B: 82	NCS: S 2060-Y10R R: 204 G: 94 B: 82	NCS: S 2060-Y20R R: 204 G: 106 B: 82	NCS: S 2060-Y30R R: 204 G: 118 B: 82	NCS: S 2060-Y40R R: 204 G: 231 B: 82
NCS: S 2060-Y50R R: 204 G: 143 B: 82	NCS: S 3560-Y R: 166 G: 166 B: 66	NCS: S 4055-Y10R R: 153 G: 77 B: 69	NCS: S 3560-Y20R R: 166 G: 86 B: 66	NCS: S 3560-Y30R R: 166 G: 96 B: 66
NCS: S 3560-Y40R R: 166 G: 106 B: 66	NCS: S 3560-Y50R R: 166 G: 116 B: 66	NCS: S 3560-Y60R R: 166 G: 126 B: 66	NCS: S 4050-Y10R R: 153 G: 84 B: 77	NCS: S 4050-Y20R R: 153 G: 92 B: 77
NCS: S 4050-Y70R R: 153 G: 130 B: 77	NCS: S 4050-Y80R R: 153 G: 138 B: 77			

Quelle: https://ncscolour.com/de/design/digital-arbeiten-mit-ncs/farbung-auf-ein-neues-niveau/

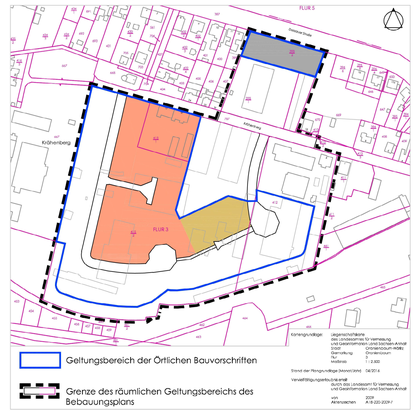
(2) Folgende Farbtöne definieren das zulässige Farbspektrum der Fassade im Grundton "Beige":

NCS: S 0510-Y30R R: 251 G: 228 B: 197	NCS: S 0510-Y30R R: 255 G: 227 B: 197	NCS: S 1010-Y30R R: 236 G: 214 B: 185	NCS: S 1010-Y40R R: 237 G: 210 B: 182	NCS: S 1010-Y50R R: 240 G: 209 B: 186
NCS: S 1005-Y20R R: 231 G: 219 B: 197	NCS: S 1010-Y20R R: 233 G: 216 B: 183	NCS: S 1015-Y20R R: 240 G: 214 B: 169	NCS: S 1020-Y30R R: 243 G: 202 B: 154	NCS: S 1020-Y40R R: 242 G:194 B: 153

Quelle: https://ncscolour.com/de/design/digital-arbeiten-mit-ncs/farbung-auf-ein-neues-niveau/

Es ist ein identischer Farbton für Erd- und 1. Obergeschoss zu wählen!

Übersichtskarte Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 der Verordnung vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 der Verordnung vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21