

Bestandangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 32 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenzen
- FLUR 11 Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen

Koordinaten zu textl. Festsetzung Ziff. 4 und 6

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
A1	736243.06	5744421.31
A2	736257.62	5744437.38
A3	736265.03	5744430.67
A4	736249.30	5744413.31
B1	736352.30	5744368.35
B2	736379.47	5744351.44
B3	736373.12	5744341.25
B4	736345.96	5744358.18

ausgewählte Punkte der Planung

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	736275.64	5744379.57
02	736279.23	5744379.87
03	736287.92	5744370.31
04	736282.51	5744362.02

Hinweise:

- Das gesamte Plangebiet des BP Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" befindet sich innerhalb eines Gebietes mit signifikantem Hochwasserrisiko (Riskogebiet HQ 200) gemäß § 78 b 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.
- Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" im Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe".
- Im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (in Kraft getreten am 07.09.2017) anzuwenden.
- Der Gewässerrandstreifen des Umlenungsgrabens Goltewitz beträgt ab Böschungsbis ab Böschungsbis 5,00 m. Die entsprechenden Vorschriften nach § 50 WG LSA i. V. m. § 38 WHG sind zu beachten.

- Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsbereich" nicht mehr als 4,00 m über Bezugspunkt betragen. Der Bezugspunkt ist 63,40 m NNH.
- Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" für das Heulager nicht mehr als 6,00 m über Bezugspunkt und die Unterstände und Paddocks nicht mehr als 4,00 m betragen. Der Bezugspunkt ist 63,00 m NNH.
- Die Errichtung einer bis zu 1,50 m hohen, optisch durchlässigen Einzäunung (incl. Übersteigenschutz), auch in Kombination mit einer einseitigen Heckenpflanzung, ist entlang des Geltungsbereiches sowie zur Abgrenzung gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet WA innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grünflächen zulässig. Gegenüber den Flurstücken 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 und 30/10, Flur 11, Gemeinde Kakau ist bei der Errichtung der Einzäunung im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ein Abstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen (Mauern, blickdichte Zäune usw.) ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 17 bleibt unberührt.

Hinweise:

Die Errichtung flexibler Einzäunungen ist bei Bedarf aus Gründen des Brandschutzes und im Bereich der von der Bebauung freizuhaltender Flächen, zur Sicherung der Bewirtschaftung des Umlenungsgrabens Goltewitz, zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Sicherung einer 4,00 m breiten, unbefestigten Zufahrt zur Erschließung der privaten Grünflächen gem. Ziff. 5 in Form eines Geh- und Fahrrechtes zulässig; Begünstigte sind der Eigentümer des Paddock-Trails, Anlieger, Feuerwehr und Rettungsdienste.

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

- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail", mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist der Gehölzbestand durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in seiner Vitalität zu stärken. Vorhandener vitaler Laubbaumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei ihrem Abgang durch Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail", mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, ist eine Hecke/Gebüsch anzulegen. Es sind 1-reihige Anpflanzungen (ca. 2 - 3 m hoch) mit mindestens 2x verpflanzten Sträuchern und Heistern gem. Artenliste auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Einheimische, standortgerechte und vitale Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren und zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.
- Für sonstige Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorzugsweise Laubgehölze gemäß Artenliste und/ oder Obstbaum-Hochstämme regionaler Sorten zu verwenden. Für die Heckenanpflanzungen können neben den in der Artenliste angegebenen auch weitere fruchttragende Gehölze, wie beispielsweise Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere und Himbeere verwendet werden. Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind vorhandene heimische und standortgerechte, vitale Laubgehölze zu erhalten. Bei Verlust der Bestände im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu beachten.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet; siehe textl. Festsetzungen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen, privat
 - Hausgarten
 - Wirtschaftsbereich Paddock-Trail
 - Paddock-Trail
 - Pferdekoppel
 - Reitplatz

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
- zu erhaltender Baum

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

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Dessau-Wörlitzer Gartenreich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier: Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); Bewirtschaftungsfläche Umlenungsgraben Goltewitz einschließlich Gewässerrandstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Normencharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1, Gemeinde Kakau, Eigenheimstandorte, (schwebend unwirksam)

- A1X A4X Bereich mit den Eckpunkten A1 bis A4; siehe textl. Festsetzung Ziff. 9
- A2X A3X
- B1X B4X Bereich mit den Eckpunkten B1 bis B4; siehe textl. Festsetzung Ziff. 10
- B2X B3X

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksflächen

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche gem. Ziff. 2, dem Nutzungszweck des Baugrundstückes Erlenweg 1 (Flurstücke 29/14 und 30/3, Flur 11, Gemarkung Kakau) zugeordnet, zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen eine Swimmingpoolanlage mit einer Grundfläche bis zu 85,00 m² zulässig. Darüber hinaus sind ein Gerätehaus (Pumpenhaus) mit einer Grundfläche bis zu 15,00 m² und nicht überdachte Freisitze (Terrasse) bis zu 100,00 m² Grundfläche zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebietes WA sind als Hausgarten zu nutzen und gärtnerisch zu gestalten. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Grünflächen

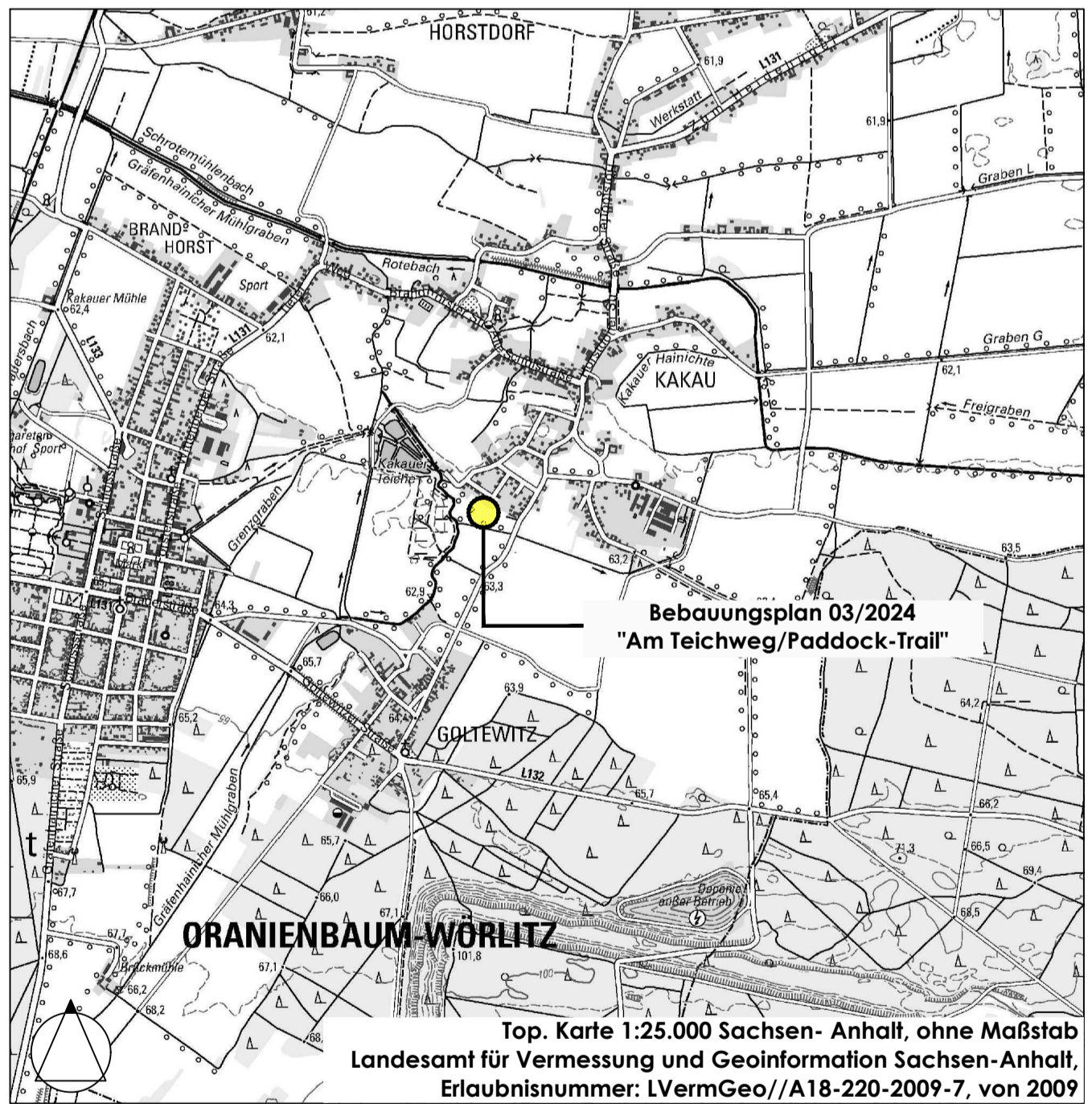
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gärtnerische Nutzung und Kleintierhaltung zulässig. Die Errichtung von Gerätehäusern- und Gartenbungalows, Unterständen, Ställen sowie überdachte Freisitze mit jeweils bis zu 20,00 m², jedoch insgesamt nicht mehr als 100,00 m², ist zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 2 bleibt hiervon unberührt.
- Im Bereich der zum Paddock-Trail gehörenden privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Trail", "Koppel", "Reitplatz" und "Wirtschaftsbereich" ist die gewerbliche Haltung von bis zu 10 Pferden zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ist die Anlage eines Bewegungspfad für die Pferde (Trail) bei Erhaltung und Entwicklung von mesophilem Grünland für die ganzjährig im Plangebiet gehaltenen Pferde zulässig. Die durch den Trail entstehenden unterschiedlichen Wuchsformen des Grünlandes, vegetationsreichere und -ärmere Bestände, sind zur Erhöhung der Biodiversität erwünscht. Das Aufstellen von mobilen Elementen (wie Futterraufen, Tränken, Kratzbürsten und Sonnensegeln) ist zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" ist die Anlage eines bis zu 1.000,00 m² großen Reitplatzes mit Sandboden zulässig. Eine Beleuchtung des Reitplatzes ist zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Koppel" ist die Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese mit dem Lebensraumtyp 6510 durch temporäre Weidennutzung mit Pferden zulässig.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsbereich" ist innerhalb der Abgrenzung A1 bis A4 die Anlage einer Futter-/Sattelkammer mit einer Grundfläche bis zu 30,00 m², eines Carports mit einer Grundfläche bis zu 12,00 m², ein Pferdeplatz mit einer Grundfläche bis zu 20,00 m², ein nicht überdachter Freisitz (Terrasse) mit einer Grundfläche bis zu 15,00 m² sowie das temporäre Abstellen von Pferdetrailern zulässig.
- Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ist innerhalb der Abgrenzung B1 bis B4 die Anlage eines überdachten Heulagers mit einer Grundfläche bis zu 145,00 m² sowie die Anlage von Unterständen für bis zu 10 Pferde mit einer Grundfläche bis zu 240,00 m², 120,00 m² davon mit unbefestigter Bodenfläche, zulässig.
- Bauliche Anlagen gem. textl. Festsetzung Ziff. 9 dürfen auf einer Länge bis zu 9,00 m auf die Grundstücksgrenze zum Flurstück 155, Flur 13, Gemarkung Oranienbaum errichtet werden.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Futterstellen und Tränken sind auf den privaten Grünflächen gem. Ziff. 5 mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. v. § 14 (1) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO ist nicht zulässig.

Artenliste

Bäume:	Feld-Ahorn	Sträucher (2 bis 3 m hoch):	Hainbuche
Acer campestre	Schwarze Erle	Carpinus betulus	Hasel
Alnus glutinosa	Gem. Esche	Corylus avellana	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Walnuss	Comus sanguinea	Zweiggriffiger Weißdorn
Juglans regia	Kultur-Apfel	Crataegus laevigata	Eingriffiger Weißdorn
Malus domestica	Wildapfel	Crataegus monogyna	Faulbaum
Malus sylvestris	Kultur-Pflaume	Frangul alnus	Schlehe
Prunus domestica	Kultur-Birne	Prunus spinosa	Gew. Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus padus	Sal-Weide
Pyrus pyrastrer	Stiel-Eiche	Salix caprea	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Bruchweide	Sambucus nigra	Gem. Schneeball
Salix fragilis	Eberesche	Virburnum opulus	
Sorbus aucuparia	Winter-Linde		
Tilia cordata			

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 2023 I S. 306)
- Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG-LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)



STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2024
"AM TEICHWEG/PADDOCK-TRAIL"
ORTSTEIL KAKAU

VORENTWURF
Verfahren gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB
M 1:750 **10.10.2024**