

Teil A

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) 09/2018
 Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / B22-7013717-2018
 Vermessung: Stadt: Oranienbaum-Wörlitz
 Gemarkung: Oranienbaum
 Flur: 3
 Maßstab: 1 : 1.000
 Lagesystem: ETRS89_UTM32
 Höhensystem: 150 (HN)
 Stand: 28.11.2018
 Liegenschaftsvermessung noch nicht in die Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt überführt.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
 Hr. Pfeifer
 Brauerstraße 33
 06785 Oranienbaum-Wörlitz
 Telefon 034904/325130
 Fax 034904/325132

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)
 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 638 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
FLUR 3 Bezeichnung der Flur
 vorhandene Flurgrenzen
 66.52 ausgewählte Höhen

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- 0,3 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung
- 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- 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); hier: Saumzone
- zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das Allgemeine Wohngebiet **WA** ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt:
 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Das Allgemeine Wohngebiet **WA** ist gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt:
 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO.
- Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO unzulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur Gebäudelängen bis 30 m zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern und Balkonen, zugewandt zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten unzulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

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

- Innerhalb der Saumzone ist eine durchgängige Anpflanzung mit standortheimischen strauchartigen Gehölzen gemäß Artenliste in Form einer freiwachsenden Hecke anzulegen und zu pflegen. Aufkommende Gras-, Kraut- und Staudenfluren im Saum der Gehölze sind zu erhalten und extensiv zu pflegen, auf die Verwendung von Zierpflanzen und nicht standortheimischen Gehölzen ist zu verzichten.
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in ihrer Vitalität zu stärken. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum zu ersetzen.

Hinweis:
Baumschnitt ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

10. Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Abweichend hiervon sind Grundstückszufahrten, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, auch in gebundener Bauweise zulässig.

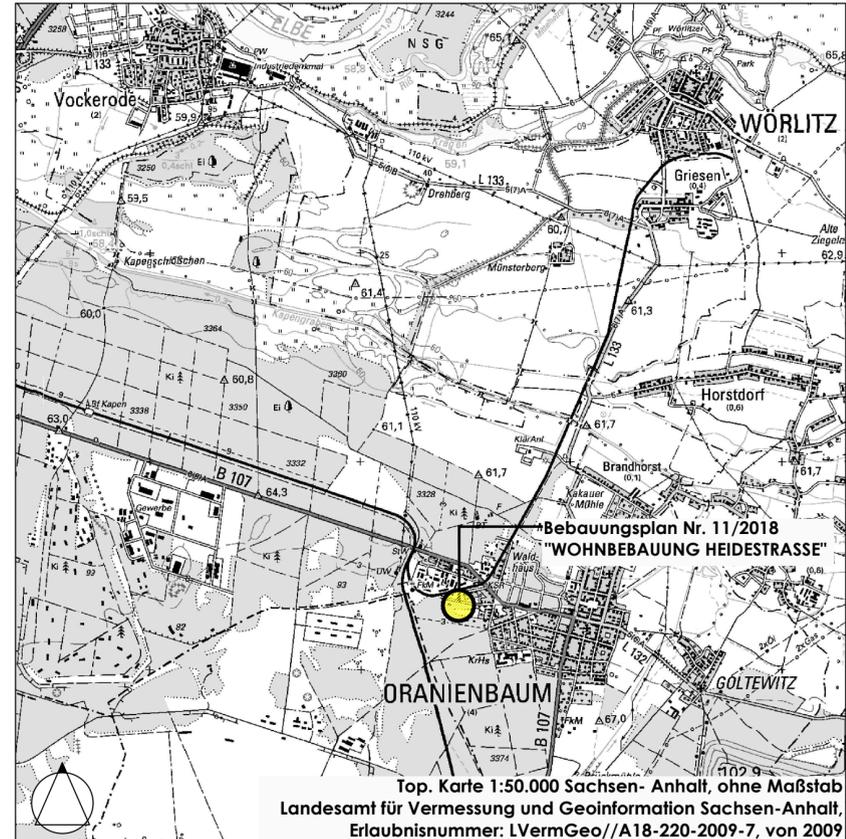
11. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Artenliste

Acer campestre	Feldahorn	Pinus sylvestris	Waldkiefer
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Pinus nigra	Schwarzkiefer
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus mas	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Tilia cordata	Winterlinde
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt **LWaldG LSA**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77)



STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/2018 "WOHNBEBAUUNG HEIDESTRASSE"



VORENTWURF
 Verfahren: gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

M 1:1.000 **01.04.2019**