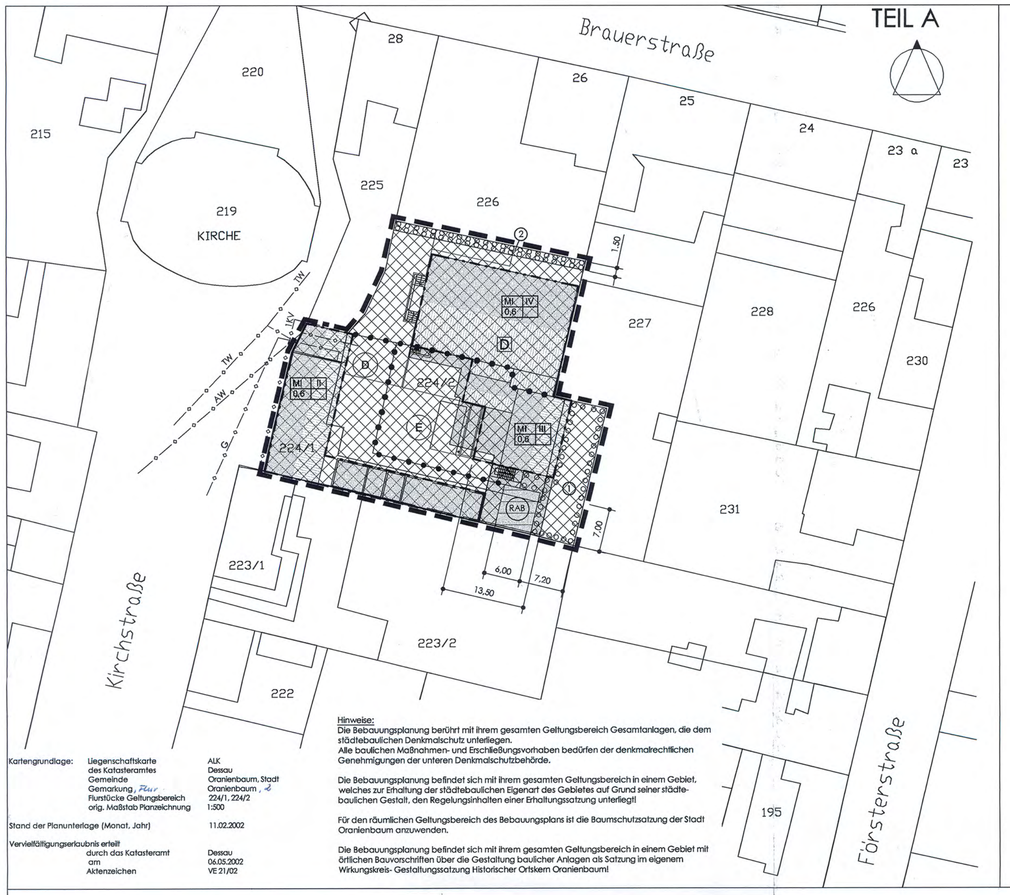
TEIL A



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte	des Katasteramtes	ALK Dessau
Gemeinde		Oranienbaum, Stadt
Gemarkung, Flur		Oranienbaum, 4
Flurstücke Geltungsbereich		224/1, 224/2
orig. Maßstab Planzeichnung		1:500

Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) 11.02.2002

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Dessau
am 06.05.2002
Aktenzeichen VE 21/02

Hinweise:
Die Bebauungsplanung berührt mit ihrem gesamten Geltungsbereich Gesamtanlagen, die dem städtebaulichen Denkmalschutz unterliegen.
Alle baulichen Maßnahmen- und Erschließungsvorhaben bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigungen der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Bebauungsplanung befindet sich mit ihrem gesamten Geltungsbereich in einem Gebiet, welches zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, den Regelungsinhalten einer Erhaltungssatzung unterliegt!

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum anzuwenden.

Die Bebauungsplanung befindet sich mit ihrem gesamten Geltungsbereich in einem Gebiet mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung im eigenem Wirkungskreis- Gestaltungssatzung Historischer Ortskern Oranienbaum!

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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

MI — Mischgebiet, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

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

0,6 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, s.textliche Festsetzung Ziff.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baulinien

Baugrenzen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

RAB — Retentionsbereich, hier: Rigolenversickerungsanlage

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Zuleitungen zum Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs- informelle Darstellung)
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Unterirdisch

AW - Abwasser
TW - Trinkwasser
G - Gas
KV - Strom

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a) und (6) BauGB), s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 (6), § 172 (1) BauGB)

E — Erhaltungsbereich (§172 (1) BauGB), s. Hinweise

D — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB), s. Hinweise

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB), hier: Tabakfabrik Oranienbaum

Sonstige Planzeichen

Abgenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB 98, BauNVO 90)

1. Art der baulichen Nuztzung

a) In den Mischgebieten werden gemäß §1(5) BauNVO Nutzungen gem. §6(2) Nr. 7 und 8 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen.
b) In den Mischgebieten werden gemäß §1(6) BauNVO Nutzungen gem. §6(3) BauNVO als unzulässig ausgeschlossen.
c) In den Mischgebieten sind Nutzungen im Hinblick auf Musikwiedergaben durch elektroakustische Anlagen oder vergleichbare, geräuschintensive Nutzungen wegen des Schutzanspruchs angrenzender Wohnnutzungen gem. § 1 (4) BauNVO nur über erhöhte Anforderungen in Bezug auf den baulichen Schallschutz zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) In den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, in Form von Dachterrassen, unzulässig.
b) Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente sowie weitere technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Anmerkung: Die Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz sind zu berücksichtigen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Die Fläche ① ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und grenzbegleitend zu den Grundstücken Flur 2/Flurstücke 227 und 223/2 mit einer mehrzeiligen Hecke aus Laubgehölzen gem. Artenliste zu umgeben.
Vorhandene, vitale Gehölze sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Dabei ist je m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen.
b) Die Fläche ② ist zum Grundstück Flur 2/Flurstück 226 hin mit einer einreihigen Hecke aus Laubgehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Dabei ist je m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen.

4. Artenliste

Sträucher	
Cornus sanguinea	-Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Hunds-Rose
Virburnum opulus	-Gemeiner Schneeball

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "TABAKFABRIK ORANIENBAUM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), hat der Stadtrat der Stadt Oranienbaum diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Tabakfabrik Oranienbaum" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung mit der zugehörigen Begründung beschlossen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Oranienbaum vom 23.4.2002.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Kurier" und im Schaukasten der Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum am 26.05.02 erfolgt.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im 2. Halbjahr 2001bis 1. Halbjahr 2002 durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand i.R. öffentlicher Diskussionsforen und geführten Besichtigungen des Plangebietes die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Planungskonzepts.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W Schwerdt
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau

Dessau, den 11.04.2002 ..... Planverfasser

5. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat am 23.04.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zum Bebauungsplan haben in der Zeit vom 27.05.02 bis zum 26.06.02 während folgender Zeiten:

Montag von 13.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
Freitag von 08.00 bis 13.00 Uhr

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.05.02 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 10.09.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, den 13.11.2002 ..... Öbvi. Katasteramt

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Planstand vom 11.10.2002, wurde am 12.11.02 vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Oranienbaum vom 12.11.02 gebilligt.

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

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

Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum am 11.12.02 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.12.02 in Kraft getreten.

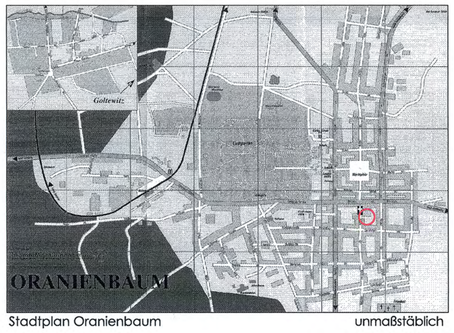
Oranienbaum, den 11.12.02 ..... Der Bürgermeister

12. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

~~Oranienbaum, den 12.12.2003~~ ..... Der Bürgermeister geändert 19.12.2003

13. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

~~Oranienbaum, den 12.12.2009~~ ..... Der Bürgermeister geändert 19.12.2002



Stadtplan Oranienbaum unmaßstäblich

STADT ORANIENBAUM

BEBAUUNGSPLAN NR.9
TABAKFABRIK ORANIENBAUM

Urschrift Satzungsexemplar

11.10. 2002 Maßstab 1 : 500

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt Humperdinckstr. 16 06844 Dessau
Tel. 0340/613707 Fax 0340/617421 E-Mail bfs-dessau@dr-schwerdt.de