

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO 1 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** ist die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke zulässig. Werkstätten und Stillungen, Lageräume in Gebäuden sowie Freilager- und Ausstellungsflächen außerhalb von Gebäuden sind der Verwaltungsnutzung zugeordnet zulässig. Die zugehörigen Sozialeinrichtungen sind in untergeordneter Größenordnung den Nutzungen gem. Satz 1 und 2 zugeordnet zulässig. Neben den der Verwaltungsnutzung zugeordneten Freilager- und Ausstellungsflächen gem. Satz 2 ist auf den Grundstücksflächen die Errichtung temporärer baulicher Anlagen (liegende Bauten) im Rahmen der Durchführung kultureller und touristischer Freiluftveranstaltungen zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO 2 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** ist die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke zulässig. Lageräume sind innerhalb von Gebäuden der Verwaltungsnutzung zugeordnet zulässig. Ausstellungsgründe und -flächen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden zulässig. Darüberhinaus ist die Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten, auch mit zeitlich befristetem Aufenthalt (Gäste, Praktikanten, ...) auf höchstens 50 % der Gesamtgeschossfläche zulässig. Neben dem gem. Satz 2 zulässigen Ausstellungsbereichen ist auf den Grundstücksflächen die Errichtung temporärer baulicher Anlagen (liegende Bauten) im Rahmen der Durchführung kultureller und touristischer Freiluftveranstaltungen zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet **SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** ist die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke zulässig. Anteilig ist die Nutzung auch in Form von tourismusbezogenen Empfangsräumen in untergeordneter Größe i. V. m. der Zulässigkeit der Nutzungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. bis Ziff. 3. Satz 1 zulässig. Darüberhinaus ist im Bereich des ehemaligen Verwalterhauses das Wohnen zulässig. Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird mit 2 festgesetzt. Die zweite Wohnung im ehemaligen Verwaltungsbereich ist ausnahmsweise zulässig. Die Wohnnutzung mit zeitlich befristetem Aufenthalt in Form von Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO ist mit der höchstzulässigen Zahl 2 innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 3** zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baulinien und Baugrenzen in den Sonstigen Sondergebieten **SO 1 - SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** sowie die Grundstücksgrenzen straßen- bzw. wegeseitig dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO durch das Vorretzen von Dachüberständen und Vordächern bis zu 1 m überschritten werden. Treppenanlagen bzw. Rampen dürfen die Baulinien abseits der straßen- bzw. wegeseitigen Grundstücksgrenzen um bis zu 2 m überschreiten.
- Zwischen den rechtwinklig zur Erdmannsdorffstraße parallel verlaufenden Baulinien der Sonstigen Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** sowie **SO 2** und **SO 3** ist die Errichtung von Torpfortalen (Torbögen) entsprechend einer denkmalpflegerischen Zielstellung zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Freilager- und Ausstellungsflächen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1., Satz 2 und Ausstellungsgründe und -flächen gem. textl. Festsetzung Ziff. 2., Satz 3 bleiben unberührt.
- Im Bereich der mit **A-B-C-D** gekennzeichneten Baugrundstücksfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch als Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, auf einer Grundfläche bis zu 350 m² für kulturelle Zwecke, Werkstätten, Stillungen und Ausstellungsnutzungen zulässig. Ebenfalls zulässig ist gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB auf der Grundfläche gem. Satz 1 die Errichtung und der Betrieb einer Nahwärmezentrale zur Wärmeversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes mit Erdwärme.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete allgemein zulässig. Hierzu zählt auch die Errichtung von E-Ladestationen, Fahrradstellboxen, öffentlich nutzbarer WC-Anlagen und Hinweisetafeln. Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

Hinweise:

- Der Umfang der Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (1) BauNVO als Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich von Dach- und Fassadenflächen der im Plangebietbereich zu errichtenden Haupt- und Nebengebäude richtet sich nach den denkmalrechtlichen Vorgaben.
- Stellplätze für KFZ gem. § 12 BauNVO einschließlich ihrer Zufahrten sind als notwendige Stellplätze sowie Stellplätze für Fuhrwerke - den Nutzungen der Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 2 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** zugeordnet - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie gebäudeintegriert (als Garagen) zulässig. Stellplätze für Servicefahrzeuge der Betriebsstätten der Verwaltung sind ebenfalls gebäudeintegriert zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiete **SO 3 "Verwaltung/Kultur/Tourismus"** sind KFZ-Stellplätze gem. § 12 BauNVO einschließlich ihrer Zufahrten als notwendige Stellplätze nur östlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze gem. § 12 BauNVO als öffentlich nutzbare (Besucher)Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete des Bebauungsplanes nicht zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

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

- Die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung ① und ② sind als Wege mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefeistigung zu gestalten.
- Auf der Entwicklungsfläche für die Landwirtschaft, auf dem Flurstück 165, Flur 15, Gemarkung Wörlitz, sind der komplette Gebäudebestand und Aufwuchs einschließlich der Fundamente und die sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Bodenoberfläche zu entfernen und vollständig zu beseitigen. Im Anschluss ist ein funktionsfähiger, für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneter Oberboden herzustellen.
- Zur Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Brutzeit, also nicht von 01.03. bis 31.08. eines jeden Jahres zu erfolgen. Baufeldvorbereitende Maßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Vor der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in die Brutzeit hineinreichend fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung (mehr als eine Woche) entsteht.
- Zur Verringerung der Kollisionsefahr von Vögeln sind große durchgängige Glasflächen mit > 4 m² im Plangebiet nicht zulässig. An Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen zulässig (die Ecken umfängende Glaschelben). Die Verwendung von reflexionsarmen Glas wird für die vorstehend genannten Verglasungen festgesetzt.
- Für die Habitataufwertung des Hausrotschwanzes ist ein Halbhöhlenbrüterkasten aus Holzbohlen an geeigneter Stelle innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anzubringen.
- Zur Berücksichtigung der Fledermausvorkommen hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum September bis Februar zu erfolgen. Vor Fallbeginn sind die Bäume auf Besatz zu kontrollieren. Zur Vermeidung des Besatzs von Fledermausarten in Bäumen von Gebäuden sind die Arbeiten zu Abbruch, Verfüllung (Keller) etc. direkt im Zusammenhang mit dem oberirdischen Gebäudeabbruch durchzuführen.

Hinweise:

- Sämtliche Abbruch- und Fällmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung vorzusehen.
- Flächen und Maßnahmen mit Bindungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenanlage unter Denkmalschutz", mit der Umgang von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung 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 Laubbaubestand ist zu erhalten und zu ergänzen, insoweit dies mit den Zielen der Denkmalpflege vereinbar ist.

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

- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenanlage unter Denkmalschutz", mit der Umgang von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung 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 Laubbaubestand ist zu erhalten und zu ergänzen, insoweit dies mit den Zielen der Denkmalpflege vereinbar ist.

Teil C

Maßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahmen

- Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 02/2022 „Domäne“ hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts werden Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 4.100 m² außerhalb des Plangebietbereichs in der Gemarkung Wörlitz zugeordnet. Die Maßnahme bezieht sich auf den dargestellten Bereich der Flurstücke 152 und 153 in der Flur 15, Gemarkung Wörlitz.



- Auf dem Gelände einer ehemaligen Tischlerei soll eine Fläche von ca. 2.800 m² entseelt werden. Dafür sind die vorhandenen Gebäude, Fundamente und Oberflächenversiegelungen vollständig zurückzubauen. Anschließend sind die Flächen mit einer für den Standort geeigneten Regio-Saatmischung aus dem Ursprungsgebiet „Ostdeutsches Tiefland“ zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Vorhandene standortgerechte, vitale Gehölze sind zu erhalten.
- Es soll eine artenreiche Wiese mit douglaschem Blühspäkt (Biotope) GMA - mesophilischen Grünland) entwickelt, die durch bedarfsgerechte Pflege mit maximal zweischüriger Mahd dauerhaft zu erhalten ist. Aus Artenschutzgründen und zur Förderung des Blühspäktes und der Selbstsicherheit ist die erste Mahd möglichst spät im Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Die Maßnahme ist mit einem städtebaulichen Vertrag zu sichern und ökologischer Bauüberwachung zu begleiten.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetz (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 Plinhalte (Planverfahrenverordnung - PlanV) 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. 1271), 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 17.03.1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 2021 S. 306)
- Bauordnung 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 2 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)

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 02/2022 "DOMÄNE", ORTSTEIL STADT WÖRLITZ

Präambel
 Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 26.11.2024, folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 02/2022 "Domäne", Ortsteil Stadt Wörlitz, für das Gebiet des Bereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

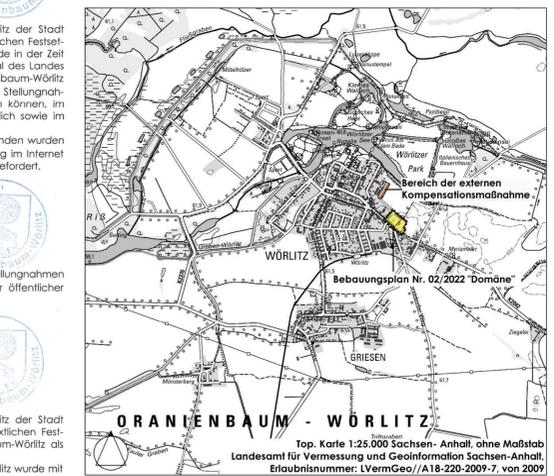
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Oranienbaum-Wörlitz zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2022 "Domäne", Ortsteil Stadt Wörlitz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 29.11.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 8/2023 am 02.08.2023 erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 20.01.2024.
 Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 1/2025 am 08.01.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Domäne", Ortsteil Stadt Wörlitz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB können während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Oranienbaum-Wörlitz sowie ergänzend im Internet, über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich, von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. In der Satzung ist am 08.01.2025 in Kraft getreten.
- Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den 20.01.2024.
 Bürgermeister



STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2022 "DOMÄNE"

ORTSTEIL STADT WÖRLITZ

ABSCHRIFT

BEKANNTMACHUNG

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

M 1:500

08.01.2025

Büro für Stadtplanung Partmb8 Dr. Ing. W. Schwerdt, Humpendicksstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 Email: bf-dessau@dr-schwerdt.de