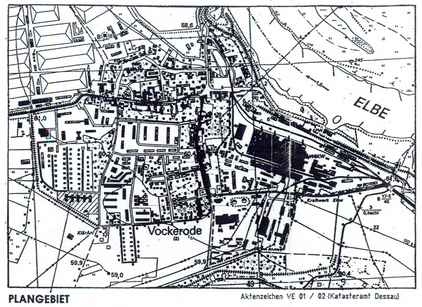
Planteil A

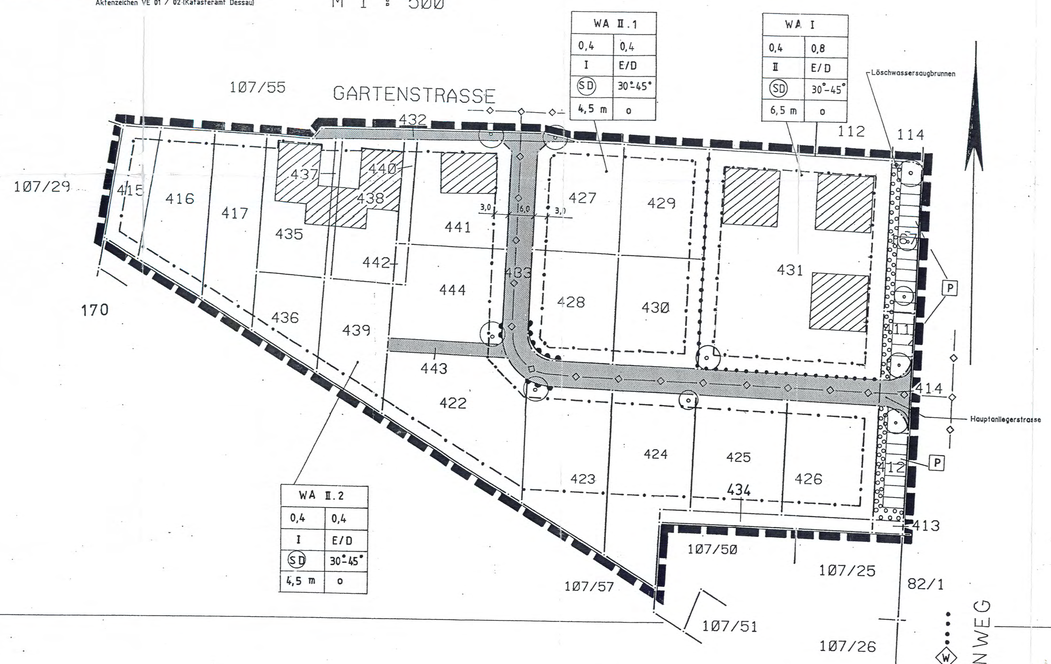
TOPOGRAPHISCHER PLAN VOCKERODE M 1 : 10 000



PLANGEBIET

Aktenzeichen VE 01 / 02 (Katasteramt Dessau)

BEREITS ABGESTECKTE GEBAEUDE
GEMARKUNG VOCKERODE FLUR 2
M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Vollgeschoß	Einzel-/Doppelhäuser
Dachform	Dachneigung
maximale Traufhöhe	Bauweise über Anliegerstr.

Festsetzungen

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

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- Löschwassersaugbrunnen

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

- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Anpflanzen Bäume I. Ordnung
- Anpflanzen Bäume II. Ordnung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Bebauung

Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptwanderweg / Radwanderweg R 1

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung Vockerode hat am 14.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes BP Vo - 6/99 "Gartenstraße", gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes BP Vo - 6/99 "Gartenstraße" ist einschließlich der Begründung am 27.03.2000 vom Gemeinderat Vockerode beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB bestimmt worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2000 bis 19.05.2000 zu den öffentlichen Sprechzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Wörlitzer Winkel" gemäß § 3 (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 07.04.2000 im Amtsblatt der VWG "Wörlitzer Winkel" und in der Zeit vom 30.03.2000 bis 25.05.2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung aufgefordert worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 16.10.2001 vom Gemeinderat Vockerode geprüft worden.
Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes BP Vo - 6/99 "Gartenstraße" ist einschließlich der Begründung am 16.10.2001 vom Gemeinderat Vockerode beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB bestimmt worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2001 bis 14.12.2001 zu den öffentlichen Sprechzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Wörlitzer Winkel" gemäß § 3 (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 02.11.2001 im Amtsblatt der VWG "Wörlitzer Winkel" und in der Zeit vom 02.11.2001 bis 16.12.2001 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die von der Entwurfsänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (4) i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung aufgefordert worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 25.04.2002 vom Gemeinderat Vockerode geprüft worden.
Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan BP Vo - 6/99 "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist vom Gemeinderat Vockerode am 26.03.2002 als Satzung beschlossen worden.
Die Begründung ist gebilligt worden.

Vockerode, 15.10.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung BP Vo - 6/99 "Gartenstraße" der Gemeinde Vockerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.08.2002, Az.: 205-24102/99 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dessau, den 29.8.2002 — Ort — Siegelabdruck — i.A. — Regierungspräsidium Dessau

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Aktenzeichen ..... bestätigt.

Vockerode, ... — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan BP Vo - 6/99 "Gartenstraße" der Gemeinde Vockerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Vockerode, 13.12.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes BP Vo - 6/99 "Gartenstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten/ öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 (3) BauGB am 18.12.2002 im Mitteilungsblatt ..... (Teilung oder amtliches Verkündungsblatt)/ in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 (2) BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiterhin auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung, am 18.12.2002, in Kraft getreten.

Vockerode, 13.12.2002 — Datum — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die verwendeten 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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegel — Dessau, d. 06.09.2000 — Ort/ Datum

KARTENGRUNDLAGE :	LIEGENSCHAFTSKARTE	: Landkreis Anhalt Zerbst
	DES KATASTERAMTES	: Dessau
	GEMEINDE	: Vockerode
	GEMARKUNG	: Vockerode
	FLUR	: 2
	MAßSTAB	: 1:500 / 1:10 000

STAND DER PLANUNGSUNTERLAGEN (MON., JAHR) : 12/2000
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT
DURCH DAS KATASTERAMT : Dessau
AM : 4.12.2000
AKTENZEICHEN : VE 46/00

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I vom 02. August 2001, S. 1950) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreter vom 28.04.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan BP Vo - 6/99 "Gartenstraße" der Gemeinde Vockerode.

bestehend aus

Planzeichnung (Teil A)
Textliche Festsetzungen (Teil B)

erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. 1997 Teil I Nr. 61) inklusive der Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. 1998 Teil 1 Nr. 5 vom 27.01.1998) in Verbindung mit § 87 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994) und §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31.07.1997 (GVBl. LSA S. 721).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Bauordnung (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA S. 108).

Hiemit wird beglaubigt, daß diese Ausfertigung mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gartenstraße" übereinstimmt.
Vockerode, den 13.12.02 — Der Bürgermeister

Gemeinde Vockerode
Sachsen - Anhalt

Bebauungsplan
- Abschrift -
mit örtlichen Bauvorschriften

" Gartenstraße "

BP Vo - 6 / 99

UTV Ingenieurgesellschaft für Umwelt, Tiefbau und Verkehr mbH, Markt 89, 06786 Wörlitz / Tel./ Fax.: (03 49 05) 21168 + 69 / 21168
HORTEC GmbH, Fürstegasse 55, 06786 Wörlitz, Tel. 034 905 / 2 67 5, Fax 2 676

Bauherr / Vorhabenträger:	KEV GmbH	Unterlage:	
Ort: (Straße / Gebiet):	06786 Vockerode, Dessauer Straße 29	Blatt-Nr.: / Reg.-Nr.:	
Vorhaben:	Bebauungsplan BP Vo-6/99 "Gartenstraße"	Datum: bearbeitet:	08/2002
		Datum: gezeichnet:	Roßler
Vorh.-Nr.:	mit örtlichen Bauvorschriften	Datum: geprüft:	
Zeichnung:		Maßstab:	1:10 000 / 1:500
Aufgestellt:	..., den ...	Geprüft:	..., den ...
Gesehen:	..., den ...	Genehmigt:	..., den ...

Planteil B

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiet
(§ 1 Abs. 3 BauNVO)
WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemeinen Nutzungen im WA
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Von der Nutzung im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen im WA
(§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig:
1. Anlagen für die Tierhaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
siehe Einschrieb im Planteil A:
Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4

1.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
siehe Einschrieb im Planteil A:
Allgemeines Wohngebiet: WA I GFZ 0,8
WA II GFZ 0,4

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
siehe Einschrieb im Planteil A:
WA Einfamilien- / Doppelhäuser
WA II Die Zahl der Geschosse wird mit max. einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt
WA I Die Zahl der Geschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höchstgrenzen der Wandhöhen im Traufbereich (Kreuzungspunkt Außenwand mit oberer Dachhaut) werden wie folgt festgelegt
(Unterer Bezugspunkt: OK Straßenachse Höhe - Mitte Grundstück):

eingeschossig: 4,50 m Wandhöhe
zweigeschossig: 6,50 m Wandhöhe

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet
1. siehe Einschriebnen im Planteil A
2. Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3. Satz 3 BauNVO)

Als Ausnahmen können die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten und Erker bis zu einem Drittel der Gesamtbreite des Gebäudes um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Entfernung zur Nachbargrundstücksgrenze muß mindestens 3,00 m betragen.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs.2 BauGB)
Die Erdgeschoß -Fußbodenhöhe der Gebäude wird mit max. 0,50 m (unterer Bezugspunkt: OK Straßenachse Höhe - Mitte Grundstück) festgelegt. Im Fall der Integration von Kellergeschossen können bis zu 1,20 m innerhalb der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen zugelassen werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im allgemeinen Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den privaten, überbaubaren Grundstücksflächen und soweit im Plan eingezeichnet, nur mit den festgesetzten Einfahrtsmöglichkeiten zulässig.
Das weiteren gelten die zuständigen § 4 Pkt. 11 und § 52 der BauO LSA bezüglich der zulässigen Abstandsflächen.

Die Zufahrten und Stellplätze sind als befestigte Rasenflächen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu gestalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
2. Oberflächenwasser von Dächern: Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auch auf diesen verbleiben und versickern oder verdunsten.
3. Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes werden Natriumdampf-NiederdruckLampen festgesetzt.

1.7 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu versehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Allgemeines Wohngebiet:
Die Oberflächen der Außenwände sind mit hellen mineralischen Putzen, Ziegelsichtmauerwerk und für das obere Geschoß mit Holzverkleidung zulässig, dabei ist jedoch auf weiße und grellfarbene Fassaden zu verzichten. Das Farbspektrum für die Fassadengestaltung wird auf die Bereiche "Elfenbein (RAL 1014 / 1015) - beige (RAL 1001) - grau beige (RAL 1019) - grünbeige (RAL 1000) - sandgelb (RAL 1002) - ocdrot bzw. ziegelfarben (TAL 3009) - schilfgrün (RAL 6013) - signalgrau (RAL 7004) - moosgrün (RAL 7003) - olivgrau (RAL 7002) - betongrau (RAL 7023) - seidengrau (RAL 7044) - kieselgrau (RAL 7032) oder analog festgesetzt.
Imitationen in Form von Riemchen und Blumenfassaden sind nicht zugelassen.
Fenster sind in stehenden Formaten auszuführen.
Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Stätte der die Leistung betreffenden Einrichtung zulässig. Bewegliche Werbung und Wechselblickwerbung sind nicht zulässig sowie Türen und Fenster von Werbeanlagen freihaltten. Firmenlogos, Geschäftsreklamen und firmentypische Farben werden im Eingangsbereich der jeweiligen Einheit in einer maximalen Größe von 0,90 qm zugelassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Eindeckung im allgemeinen Wohngebiet
siehe Einschrieb im Planteil A:
Es sind zwingend Satteldächer vorgeschrieben - Krüppelwalm ist nicht zugelassen.
Für Nebengebäude werden Flach- / Pultdächer zugelassen.

2.1.2 Dachgestaltung im allgemeinen Wohngebiet
Die Satteldächer sind mit festem Bedachungsmaterial (Dachziegel) zu versehen. Der Dachüberstand darf max. 0,50 m betragen. Der Dachrand darf nicht stärker als max. 0,30 m in Erscheinung treten. Die Farbgebung der Dachdeckung wird auf den Bereich Anthrazit - Rot - Rotbraun festgesetzt.

Es sind ausschließlich liegende Dachfenster zugelassen. Andere Dachfenstergestaltungen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet
Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbereiche sind unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Tiefe bis zu 0,50 m auf der Gartenseite des Gebäudes zulässig.
Zur Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen im allgemeinen Wohngebiet
Aufschüttungen und Abgrabungen auf der Grundstücksfläche über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber der Bezugshöhe der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

2.4 Dachgeschoßausbau
Die Drempelhöhe bei Dachgeschoßausbau wird mit max. 0,80 m festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

3.1 Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Dessau - Mildensee. Die Schutzbestimmungen für dieses Gebiet sind unbedingt einzuhalten.

Grünplanung -Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Gestaltung des öffentlichen Bereichs

4.1.1 im östlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Abpflanzung zwischen den privaten Grundstücken und den PKW-Stellplätzen sind die Vegetationsflächen mit kleinblütigen, freiwachsenden Sträuchern / Hecken zu bepflanzen, um das Wohngebiet gegen den Kapenweg und die öffentliche Parkfläche abzugrenzen.

4.1.2 An den Straßeneinmündungen sind Bäume der I. Ordnung und zwischen den öffentlichen Parkplätzen im östlichen Teil des Plangebietes Bäume II. Ordnung zu pflanzen; sonstige Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.
Die Bäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm zu verwenden.

4.2 Gestaltung des privaten Bereichs

4.2.1 Der Straßenraum der geplanten Anliegerstraße weist keine Flächen für straßenbegleitendes Grün aus. Es sind Bäume I. und II. Ordnung auf den Privatgrundstücken zu pflanzen, die auf die grünordnerischen Festlegungen der Privatflächen angerechnet werden. Die Ingemäßige Anordnung ist dem Plantell A zu entnehmen. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Die genaue Lage des Straßenbaumes kann vom Grundstückseigentümer, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten selbst festgelegt werden, jedoch ist auf der festgesetzten Abstandslinie zum Straßenraum zu pflanzen.

4.2.2 Es ist bindend festgesetzt, dass pro angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mindestens folgende Gehölzpflanzung als Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahme zu erfolgen hat: ein einheimischer, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (siehe Pflanzenliste) in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum als Hochstamm. Die Pflanzpflicht beinhaltet auch die Pflege-, Schutz- und Erstverpflichtung. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

4.2.3 Mindestens 25 % der nicht Überbaubaren Grundstücksfläche sind als Pflanzflächen (Nutzgarten, Gehölz- und Staudenpflanzungen) gärtnerisch anzulegen. Flächen mit Anpflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot für Hecken sind anzusehen.

4.2.4 Die privaten Grünflächen auf dem Gesamtgrundstück sind als Grünflächen vom Charakter von Park bzw. Nutzgärten anzulegen und mit Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

4.2.5 Es ist bindend festgesetzt, dass der Bereich zwischen Anliegerstraße und Baugrenze als Ziergarten (Vorgartenfläche) anzulegen ist. Diese Flächen sind mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.

4.2.6 Die Abgrenzung der Vorgärten zum Straßenraum kann mit niedrigen, freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis max. 0,80 m Höhe erfolgen. Die Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 1,50 m breite darf die Gehöhlzhöhe von 0,80 m nur auf 20 % der Fläche überschreiten. Eine Einfriedung mit anderen baulichen Anlagen wie Zäune, Mauern etc. ist in diesem Bereich nicht zugelassen, mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m. Diese müssen jedoch einen Abstand von 1,00 m zur Grenze haben und sich in den Gehölzpflanzungen befinden, so dass sie eingewachsen werden.

4.2.7 Die Einfriedung der Grundstücke an der Gartungsbereichsgrenze ist an der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück zu errichten. Zulässig sind hier nur geschlossene, freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m in Verbindung mit geschlossenen, freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken. Die Drahtzäune sind dann in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze hin aufzustellen und müssen sich in Gehölzpflanzungen befinden, so dass sie eingewachsen werden. Ein Hinauswachsen der Sträucher in die angrenzenden öffentlichen Flächen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (Pflegeschnitte) zu unterbinden.

4.2.8 Zwischen den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen als geschnittene Hecken, Holzzäune und grüne Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Pflanzenlisten

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden zur Begrünung des Wohngebietes festgesetzt:

Liste der Bäume

Mittelkronige Laubbäume mit 10-20 m Höhe (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Klein- bis mittelkronige Laubbäume bis 10 m Höhe (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochstamm Obstbäume

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche / Pflaume
Pyrus in Sorten	Birne

Liste der Sträucher für freiwachsende Hecken (einheimisch)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste der Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster

Liste der Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Clematis in versch. Arten u. Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gem. Efeu
Lonicera in versch. Arten u. Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in versch. Arten und Sorten	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrosen

Hinweis
Mit den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, anlagen von Hecken entlang der Zäune, Pflanzung von einem standortgerechten einheimischen Laubbaum pro angefangene 200 m² nicht Überbaubarer Grundstücksfläche und die Anlage von Grünflächen (Garten), kann der Eingriff in den Naturhaushalt dennoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Aufgrund dieser Tatsache werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst wird der naturschutzrechtliche Ausgleich in Form einer Pflanzung von Obstbäumen (alte Obstsorten) südlich entlang (parallel) des den Kapenweg mit dem Vasenwall verbindenden Deiches (unmittelbar östlich am Kapenweg anschließend) festgesetzt. Entsprechende rechtliche Voraussetzungen dafür sind mit dem Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Vockerode und dem Landkreis Anhalt-Zerbst sowie zwischen dem Vorhabenträger KEV GmbH und der Gemeinde Vockerode zu schaffen, um die Realisierung der Umsetzung des Ausgleiches sicherzustellen. Die Ersatzmaßnahme umfaßt die Pflanzung von 33 Bäumen hiesiger Obstsorten.