

# Teil A



Hinweise: Der gesamte Plangebietbereich befindet sich in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet, durch Deich geschützt, gemäß § 98a WGLSA. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" und in der Pufferzone des UNESCO - Weltkulturerbes Gartenreich Dessau Wörlitz.

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugswiese)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 573 Bezeichnung vorhandener Flurstücke

## Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete - Radfahrerpension
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- GR 2500 m² Grundfläche, als Höchstmaß
  - L Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - OK 49,50 m Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität (Trafo)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
- oberirdisch
  - KV-Leitung (110 kv)
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, privat
  - Gärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz; hier: Hochwasserschutzdeich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 0051 AZE) (§ 9 (6) BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 10, 24 und (6) BauGB)
  - Begrenzung der Fläche mit Erlaubnisvorbehalt gem. § 97 WG-LSA
  - Begrenzung der Fläche mit Erlaubnisvorbehalt entsprechend Unterbauvereinbarung mit Anlagenbetreiber
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: ALVF 9696 Kraftwerk Elbe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

## Teil B

### Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- Im Bereich des Sondergebietes SO "Radfahrerpension" ist ausnahmsweise die Errichtung eines gewerblich tätigen Beherbergungsbetriebes mit Schank- und Speisewirtschaft gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig.
- Hinweis: Der Standort des Sondergebietes SO "Radfahrerpension" befindet sich unmittelbar angrenzend an einen Hochwasserschutzdeich. Sämtliche bauliche Anlagen/Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung gem. WG LSA.
- Von der Elbreihe aus ist im Bereich des Sondergebietes SO "Radfahrerpension" dauerhaft ein 4,50 m breites Fahrrecht für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste einschließlich Wendemöglichkeit zu gewährleisten.

### Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche umfasst sämtliche für den ordnungsgemäßen Betrieb der Radfahrerpension notwendigen baulichen Anlagen, einschließlich offener, befestigter Flächen, auch als Erschließungsanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, ausgenommen die gem. textl. Festsetzung Zif. 8 zugeordneten Stellplätze.
- Im Bereich des Sondergebietes SO "Radfahrerpension" I GR 950 m² I II OK 74,50 m ist oberhalb des 2. Geschosses in Abhängigkeit von der Dachform ein Dachgeschossausbau bzw. die Anlage eines Staffelgeschosses gemäß § 20 (1) BauNVO zulässig. Hierbei ist jedoch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bindend.

### Grünflächen

- Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist auch die Anlage von Zierleichen zulässig.

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sowie Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Der gesamte Bewuchs auf der privaten Grünfläche ist durch Aushebung, Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen dauerhaft aufzuwerten. Dazu ist der sehr enge Aufwuchs sukzessive auszulichten. Nach Beräumung der bisher unbegrünten Flächenanteile sind diese zu begrünen und mit heimischen standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen.
- Freiflächen im SO "Radfahrerpension" sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Alternativ können strauchartige Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.
- Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Für die als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind Hochstämme gem. Artenliste - vorzugsweise Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde oder Esche - zu verwenden.
- Für die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gärten" festgesetzte Fläche gilt: Zur Kompensation von durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen auf einer brachliegenden Gewerbefläche Abbruch- und Entseelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Nach Beräumung von Bauschutt und Entfüllungsmaterial soll die Fläche zunächst extensiv begrünt und später gärtnerisch gestaltet werden. Im Osten der Gartenfläche ist entlang der Geltungsbereichsgrenze auf mindestens 250 m² ein durchgehender Gehölzstreifen zu entwickeln. Dazu ist eine mehrtreihige Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Strauch-Baumhecke gemäß Artenliste anzulegen. Innerhalb des Gehölzstreifens sind mindestens 8 Bäume als Hochstämme, vorzugsweise Stiel-Eichen, zu setzen; weiterhin soll heimisches Wildobst als autochthones Material zu einem Anteil von mindestens 10 % verwendet werden. Der vorhandene Gehölzstreifen ist in die Pflanzung zu integrieren.

Hinweis: Die Festsetzung 6d als naturschutzfachliches Entwicklungsziel gilt vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes (Fachplanungsprivileg).

### Artenliste

Bäume:	Hainbuche	Sträucher:	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Esche	Acer campestre	Hainbuche
Prunus avium	Stiel-Eiche	Cornus avellana	Haselestrauch
Quercus robur	Silber-Weide	Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Salix alba	Winter-Linde	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Tilia cordata		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
		Rosa spec.	Wildrosenarten
		Rubus idaeus	Himbeere
		Rubus nigrum	Schwarze Johannisbeere
			Sal-Weide
			Bruch-Weide
			Korb-Weide
			Schwarzer Holunder
			Schneeball
			Salix caprea
			Salix fragilis
			Salix viminalis
			Sambucus nigra
			Viburnum opulus

### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Die Errichtung der festgesetzten Stellplätze ist ausschließlich zugeordnet für das Sondergebiet SO "Radfahrerpension" zulässig. Dabei ist die Grundstückszufahrt zum Flurstück 16/3 mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu gewährleisten. Die festgesetzten Stellplätze sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflußbeiwert von  $\geq 60\%$  zulässig.

### Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen

- In dem unter der 110 KV-Freileitung gekennzeichneten Schutzstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 2 (1) BauO LSA grundsätzlich unzulässig. Es werden hiervon nachstehende Ausnahmen festgesetzt: Die eingeschränkte Errichtung von baulichen Anlagen, Freilagern sowie Bepflanzungen darf ausnahmsweise und nur mit Zustimmung durch den Anlagenbetreiber auf der Basis von Unterbauvereinbarung zugelassen werden. Die Errichtung von Stellplätzen ist allgemein zulässig. Die ungehinderte Zufahrt zu den Freileitungsreichen ist zugewährleisten.

Hinweis: Im Bereich der Stellplätze ist bei bestimmten Witterungsbedingungen mit Eisabwurf von den Leiterselten der 110 KV-Freileitung zu rechnen.

### Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

## SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7/2009 "RADFAHRERPENSION", OT VOCKERODE

### Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 11.10.2011, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7/2009 "Radfahrerpension", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A  
 - Planzeichnung Maßstab 1: 500  
 - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B  
 - Textliche Festsetzungen

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Vockerode zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/2009 "Radfahrerpension" vom 13.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Wörlitzer Winkel" am 09.12.2009 erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2009 "Radfahrerpension" mit Begründung und Umweltbericht hierzu, hat in der Zeit vom 18.10.2010 bis zum 05.11.2010 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 06.10.2010 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Wörlitzer Winkel". Mit Schreiben vom 24.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt  
 Humpertdinkstraße 16  
 06844 Dessau-Roßlau
- Dessau-Roßlau, den 22.03.2011
- Planverfasser

- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat am 31.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2009 "Radfahrerpension" mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 15.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2009 "Radfahrerpension", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu, hat in der Zeit vom 23.06.2011 bis zum 22.07.2011 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.07.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 11.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 7/2009 "Radfahrerpension", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 11.10.2011 von dem Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 11.10.2011 gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiernit ausgesetzt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.10.2012 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 02.10.2012 in Kraft getreten.

Oranienbaum-Wörlitz, den 04.10.2012.

Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den .....

Bürgermeister

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt  
 Humpertdinkstraße 16  
 06844 Dessau-Roßlau
- Dessau-Roßlau, den 22.03.2011
- Planverfasser

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat am 31.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2009 "Radfahrerpension" mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 15.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2009 "Radfahrerpension", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu, hat in der Zeit vom 23.06.2011 bis zum 22.07.2011 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.07.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 11.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 7/2009 "Radfahrerpension", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 11.10.2011 von dem Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 11.10.2011 gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den 27.09.2012.

Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiernit ausgesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7/2009 "RADFAHRERPENSION"**

**BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

**MASSTAB: 1: 500**

STADT ORANIENBAUM - WÖRLITZ  
 ORTSTEIL VOCKERODE  
 02.10.2012

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humpertdinkstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau  
 Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de