

- städtebauliche Rahmen- und Einzelplanung
- Siedlungsentwicklung • Dorferneuerung • Bauleitplanung
- Planen • Gestalten • Projektieren • Baubetreuung

AUSFERTIGUNGSEXEMPLAR vom 04.09.2001

## Bebauungsplan 01/2000 „Wohngebiet am Bergstückenweg“

### - Auftraggeber -

Verwaltungsgemeinschaft „Wörlitzer Winkel“

Stadt Wörlitz

Erdmannsdorffstraße 87

Landkreis Anhalt Zerbst

### - Plangebiet -

Gemarkung Wörlitz, Flur 15, Flurstück 269 und 270

Norden: Bergstückenweg  
(Flurstück 271)

Osten: Kurzer Weg  
(Flurstück 23/97, 268)

Süden: Kurzer Weg  
(Flurstück 28/2, 23/98,  
23/99, 23/100)

Westen: Holzweg  
(Flurstück 23/77)

### - Entwurfsverfasser -

Architektur & Städtebau  
Dipl. Ing. (FH) Jana Pfeifer

**INHALTSVERZEICHNIS****BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

	Seite
<b>TEIL A: GRUNDLAGEN</b>	
1. <b>Vorbemerkungen</b>	1
2. <b>Geltungsbereich</b>	1
3. <b>Anlass</b>	2
4. <b>Vorgaben</b>	
4.1. Planungsrechtliche Situation	2
4.2. Ökologische und klimatische Bedingungen	2
4.3. Historische Bedingungen	3
4.4. Städtebauliche Bedingungen	5
5. <b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	5
6. <b>Flächenverteilung</b>	5
<b>TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	
1. <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	6
2. <b>Stellung der baulichen Anlagen</b>	6
3. <b>Stellplätze und Garagen</b>	7
4. <b>Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen</b>	7
5. <b>Einfriedungen</b>	9
6. <b>Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen</b>	10
7. <b>Erschließung</b>	
7.1. Verkehrserschließung	10
7.2. Ruhender Verkehr	10
8. <b>Ver- und Entsorgung</b>	
8.1. Erschließung der Versorgungsträger	11
8.2. Wasser und Abwasser	11
8.3. Elektroenergie	12
8.4. Fernmeldetechnik	12
8.5. Abfallentsorgung	12
8.6. Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz	12
9. <b>Allgemeine Hinweise</b>	13
10. <b>Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche</b>	
11. <b>Kostenschätzung Erschließung</b>	

**Anlage**

Topographische Übersichtskarte (M 1:10.000)

Blatt 01

Flurstücksaufteilung (M 1:500)

Blatt 02

**TEIL C: EINGRIFFS UND AUSGLEICHSBILANZ  
GRÜNORDNUNG**

erstellt durch: HORTEC

Gartendenkmalpflege, Freiraum- und Siedlungsplanung, Naturschutz  
Dorfstraße 47, 06786 Rehsen

## **TEIL A: GRUNDLAGEN**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

Die Stadt Wörlitz gehört mit ihren 1.800 Einwohnern zum Land Sachsen-Anhalt und befindet sich mitten im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“, das sich beiderseits der Flüsse Elbe und Mulde erstreckt. Es ist nicht nur das größte Schutzgebiet Sachsen-Anhalts, sondern auch eines der ältesten Biosphärenreservate Deutschlands.

Nach der politischen Wende 89/90 wurde der ehemalige Landkreis Gräfenhainichen, dem die Gemeinden des Wörlitzer Winkels angehören, durch die in Sachsen-Anhalt durchgeführte Verwaltungs- und Gebietsreform am 01.07.1994 aufgelöst. Der gesamte Wörlitzer Winkel wurde dem neu gegründeten Landkreis Anhalt-Zerbst angegliedert. Wörlitz befindet sich südlich der Elbe, im östlichen Teil Sachsen-Anhalts. Circa 20 km in westlicher Richtung erreicht man über eine Landstraße die Stadt Dessau und ca. 25 km in nord-östlicher Richtung die Lutherstadt Wittenberg. 5 km westlich von Wörlitz gibt es in Vockerode den Anschluss an die Bundesautobahn A9.

Mit der Entstehung des Wörlitzer Gartens erlangte die Stadt überregionale Bedeutung. Von 1764 bis kurz nach 1800 angelegt, ist der 112 Hektar große Garten nicht nur einer der größten, sondern auch einer der frühesten und bedeutendsten Landschaftsparks Europas. Zur Zeit der Dessau-Wörlitzer Aufklärung und der Gestaltung des Gartenreiches gingen von Wörlitz starke Impulse für das geistig-kulturelle Leben Deutschlands aus. Der Fürst Leopold-Friedrich-Franz von Anhalt-Dessau verwandelte das von ihm regierte Land mit Hilfe von Reformen in einen Musterstaat, der sowohl im künstlerischen als auch im wirtschaftlichen und sozialen Bereich beispielgebend im damaligen Deutschland war.

Die Einwohnerzahl von Wörlitz hat sich seit dieser Zeit nur wenig verändert (1818 => 1.717 EW, 1939 => 1.918 EW, 1998 => 1.825 EW, heute => 1.750 EW). Dadurch ergab sich in den letzten Jahrhunderten wenig Anlass für eine bauliche Erweiterung. Die qualitativen Veränderungen in der Wohnqualität, die Zuwanderungen von außen und auch die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten zeigen uns deutlich, dass der Bedarf an Wohnbauflächen erweitert werden muss. Eine „Nachverdichtung“ innerhalb bestehender Wohn- und Siedlungsgebiete ist dabei anzustreben.

Da die Stadt Wörlitz das ehemalige Betriebsgelände der Firma F. Grune am Berstückenweg erwerben konnte, plante sie, an dieser Stelle ein Wohngebiet zu errichten. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, Nr. 01/2000 „Wohngebiet am Bergstückenweg“, wurde von dem Stadtrat der Stadt Wörlitz am 26.01.2000 gefasst.

### **2. GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns. Seine Lage ist aus der topografischen Karte (Zeichnung Bl. 01) ersichtlich.

Im Norden wird das Gebiet durch den Bergstückenweg begrenzt, im Osten und Süden durch den Kurzen Weg und im Westen durch den Holzweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 269 (Teilfläche aus alt 24/2) und 270 (Teilfläche aus alt 24/1) der Flur 15 in der Gemarkung Wörlitz (Zeichnung Bl. 02) und hat eine Fläche von ca. 1 Hektar.

Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung:

B-Plan Nr. 01/2000 „Wohngebiet am Bergstückenweg“.

### 3. ANLASS

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bestreben der Stadt Wörlitz ausreichend Wohnbauflächen für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Dabei soll vor allem im Innenbereich eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht werden, ohne die historisch gewachsene Bausubstanz oder den landschaftlichen Charakter des Ortes zu zerstören.

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche war bisher ein störender Bereich im Siedlungsgebiet und wird jetzt mit seiner Sanierung städtebaulich aufgewertet, das Wohnumfeld wird deutlich verbessert.

Durch die teilweise Verwendung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden Kosten und Ressourcen gespart. Der Rückgriff auf innerörtliche Reserven schont Natur und Landschaft und somit wird ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

### 4. VORGABEN

#### 4.1. Planungsrechtliche Situation

Die Fläche des Plangebietes liegt im gültigen Teil des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörlitz und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Wohnbaufläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) beplant werden.

Das allgemeine Wohngebiet liegt südlich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum.

Von planungsrechtlicher Relevanz ist die Tatsache, dass der gesamte bebaute und unbebaute Bereich der Gemarkung Wörlitz Bestandteil des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches ist, was bei der Planung entsprechende Berücksichtigung finden muss. Des Weiteren grenzt die Stadt an die Bereiche des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ an. Das Plangebiet soll durchgrünt werden, größtenteils mit privatem Grün.

#### 4.2. Ökologische und klimatische Bedingungen

Geologisch gesehen liegt die Stadt Wörlitz im Elburstromtal. Der größte Teil der Stadt steht dabei auf einer holozänen Sandinsel in einer Höhe von 60 – 61 m über NN. Umgeben von tonig-lehmigen Substraten erhebt sich diese Insel nur geringfügig über das Auenniveau. In der Regel liegen unter einer bis zu 4 m mächtigen humosen, tonigen bis sandigen Auelehmschicht holozäne und pleistozäne Sande und Kiese, die von Lockergesteinen des Tertiäres unterlagert werden. Während im nördlichen Teil von Wörlitz der Auelehm fast vollständig fehlt (Sandinsel), werden die holozänen und pleistozänen Sande und Kiese im Süden von der Auelehmschicht bedeckt. Es ist davon auszugehen, dass letztere geomorphologischen Verhältnisse auch im Planungsgebiet anzutreffen sind.

Durch die Herausbildung der Elbniederung entstanden in diesem Landschaftsraum weitläufige Sumpfbiete mit ausgedehnten Auen- und Bruchwäldern, die noch heute von Altwassern der Elbe und Kolken durchsetzt sind. Ein solches Altwasser stellt auch der Wörlitzer See dar.

Durch die Tätigkeit des Menschen wurde dieses Gebiet durch Deichbauten, der Anlage von Entwässerungsgräben und durch Ausholzung und Zurückdrängung des Waldes zur jetzigen Kulturlandschaft verändert. Die Vegetation dieses Gebietes setzt sich in den ausgedehnten Auenwäldern vorwiegend aus Esche und Ulme mit ihren typischen feuchten Untergesellschaften (Wasserpflanzen, Röhricht, Wiesen und Flutrasen) zusammen. Auf trockeneren Standorten ist dagegen die Untergesellschaft der Hainbuche und der Vogelkirsche angesiedelt.

Die landschaftlichen Verschönerungen begannen in Wörlitz bereits in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Durch Reisen des damaligen Fürsten Franz nach England angeregt, wurde 1764 damit begonnen die vorhandene parkähnliche Landschaft künstlerisch zu steigern. So sind die Grenzen zwischen Parklandschaft und Landschaftspark bewusst fließend gehalten. Weiträumige Auenwälder mit eingestreuten Lichtungen, mit Baumgruppen und Einzelbäumen, gehen über in die gestaltete Landschaft, deren räumliches Gefüge durch Alleen und Schutzpflanzungen und durch das bewusste Offenhalten von Sichtachsen zu Einzelobjekten und zu Fernsichten, erkennbar ist. Damit ist das Dessau-Wörlitzer-Gartenreich ein touristischer Hauptanziehungspunkt im Land Sachsen-Anhalt geworden, deren Grundzüge dieser großräumigen landschaftsgestalterischen Maßnahmen möglichst vielen Menschen nahegebracht werden sollten. Auf der anderen Seite stellt dieses Gebiet einen überaus sensiblen Natur- und Landschaftsraum dar, was darin zum Ausdruck kommt, dass das gesamte Dessau-Wörlitzer-Gartenreich Bestandteil des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ ist. Insgesamt wurde ein 78 km langer Abschnitt der Elbe beidseitig, von Wörlitz im Osten beginnend, bis hin zur Saalemündung bei Barby, unter besonderen Schutz gestellt.

Bedingt durch den Regenschatten des Harzes ist die mittlere jährliche Niederschlagsmenge mit 539 mm relativ niedrig. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresdurchschnitt 8,4 °C. Im Jahresverlauf ist der Januar der kälteste und der Juli der wärmste Monat. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Nord-West.

#### **4.3. Historische Bedingungen**

Wörlitz wird als Dorf mit seiner Kirche erstmals 1196 erwähnt. Der Name ist slawischer Herkunft. Von Anfang an nahm der Ort eine zentrale Stellung für die Zehnteinkünfte aus 42 Dörfern ein. Auch in Wörlitz siedelten Flamen, die insbesondere landeskulturelle Arbeiten zur Landgewinnung und zum Hochwasserschutz ausführten. Im 9 km langen Bärenwall nördlich von Wörlitz findet man noch heute einen beachtlichen Rest dieses ältesten Hochwasser-Schutz-Systems. Um 1200 ging die Mehrzahl der ursprünglich genannten kleineren Siedlungen wieder ein. Von den ehemals 42 Zehntdörfern der Kirche Wörlitz blieben nur 2 übrig. Wörlitz behauptete aber trotz aller wirtschaftlichen Widrigkeiten seine zentrale Stellung. Im 13./14. Jahrhundert war es Sitz einer Burg aus der sich im 14./15. Jahrhundert ein fürstliches Amt entwickelte. Das fürstliche Schloss lag unmittelbar im Ort. Es war Sitz einer Nebenlinie des Dessauer Fürstenhauses.

Die Häuser von Wörlitz traten dicht an die fürstlichen Gebäude und an den See heran. Agrarwirtschaft und Brauerei waren im 17./18. Jahrhundert die Grundlage des städtischen Erwerbslebens. Durch mehrfache Brände und durch Abriss von Häusern für die Planungen des Fürsten Franz blieben nur wenige Gebäude aus der älteren Zeit erhalten. Dies sind überwiegend Fachwerkbauten mit Lehmschlag an der früheren Mittelstraße, heute Erdmannsdorffstraße, und in der Förstergasse.

Fürst Franz schuf 1779 in Wörlitz ein Lehrerseminar zur Ausbildung von Pädagogen für die Land- und unteren Stadtschulen. 1783 wurden neue Gebäude des fürstlichen Amtes an der Straße nach Riesigk gebaut. Es entstand die Domäne aus Scheunen, Stallungen und einem Wohnhaus um einen fast quadratischen Innenhof. Diese Domäne entwickelte sich zu einem in ganz Deutschland bekannten Musterbetrieb. Die Stadt selbst wurde zur Zeit des Fürsten Franz wenig verändert. Mit den ländlichen Fachwerkhäusern hatte sie das Aussehen, wie es als Umrahmung für Schloss und Park zur damaligen Zeit wünschenswert erschien. 1788 mussten dann verschiedene Bauten dem Bau eines neuen Rathauses und der Anlage eines bis dahin fehlenden Marktes weichen. Ebenso musste der alte Kirchhof und verschiedene andere Häuser am Seeufer den Gartenplanungen des Fürsten Franz Platz machen. Dadurch war die Kirche an die Peripherie des Parks gekommen und wurde nun in die Gestaltung des Parks einbezogen. Nach und nach wurde die alte Kirche abgetragen und durch eine neue ersetzt. Sie gibt die Begeisterung des Fürsten Franz für die Backsteinarchitektur Englands wieder. Besondere Aufmerksamkeit wurde dem Turm gewidmet, denn er erscheint immer wieder in verschiedenen Blickachsen des Parks.

### Entwicklung der Stadt

Im 19. Jahrhundert entwickelten sich in der Stadt agrarische Nebengewerbe: Ziegelei, Kalkbrennerei, Sägewerke, Schneidemühle, Dampftischlerei, Weißgerberei, Dampfmolkerei und Brauerei.

Die Landwirtschaft behielt ihre dominierende Rolle.

Ab 1820 entwickelte sich der Fremdenverkehr und somit das Gastgewerbe sehr stark. Der Ausflugsverkehr nach Wörlitz nahm durch die Inbetriebnahme der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn 1894 weiter zu. Der Wörlitzer Bahnhof wurde als Kopfbahnhof und Endpunkt für die aus Dessau Reisenden erbaut. Mit der Strecke Wörlitz – Riesigk – Gohrau – Rehsen wurde er zum Durchgangsbahnhof umgewandelt. Nach der Stilllegung dieser Strecke wurde die Gleisanlage fast vollständig zurückgebaut und der Bahnhof in seine ursprüngliche Funktion als Kopfbahnhof gebracht.

Bauliche Veränderungen beziehungsweise Erweiterungen hat es in den letzten Jahrhunderten weniger gegeben. Es gab keinen Anlass dafür.

Qualitative Veränderungen kommen dagegen im Neubau der Schule, der Errichtung eines Landambulatoriums, welches heute als Ärztehaus fungiert, der Bau einer Sporthalle sowie Rekonstruktion, Erweiterung und in den letzten Jahren sogar Neubauten, die auf die jährliche Besucherzahl ausgerichteten Gaststätten und Hotels zum Ausdruck.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Region heute durch den Tourismus der Stadt Wörlitz geprägt. Den Fremdenverkehrsbetrieben kommt hierbei eine tragende Funktion zu. Darüber hinaus gibt es landwirtschaftliche Betriebe, mittelständische Unternehmen sowie Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.

#### 4.4. Städtebauliche Bedingungen

Eine wichtige städtebauliche Bedingung ist die Festlegung des Charakters der auszuweisenden Wohnbaufläche im Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan enthält hierzu keine Aussage.

Entsprechend den Vorstellungen der Stadt soll dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgeschrieben werden. Ausnahmen nach §4 Abs.3 Ziffer 4,5 BauNVO werden nicht zugelassen. Auch werden Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht geduldet. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach §14 BauNVO bleibt unberührt.

Das Plangebiet ist umgeben von Einfamilien- und Doppelhäusern, welche in den 60er, 70er und 90er Jahren entstanden.

Dieser Siedlungscharakter mit seiner Kleinteiligkeit soll beibehalten werden und sich in einer äußerlich veränderten Gestaltungsvariante städtebaulich integrieren.

#### 5. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine ehemals gewerblich genutzte Fläche zu sanieren und im Innenbereich der Stadt Baurecht für 13 Wohnanlagen zu schaffen. Die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortes soll sich in den vorhandenen Bestand einfügen, jedoch eine eigene Struktur aufweisen.

#### 6. FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt:	8.475 m <sup>2</sup>
davon	
Flurstück 269	8.111 m <sup>2</sup>
Flurstück 270	364 m <sup>2</sup>

Aufteilung der Flächen

Zusammenfassung

Bauland	7.112 m <sup>2</sup>	83,92 %
(davon private Grünflächen bei einer Grundflächenzahl 0,4)	(2.845 m <sup>2</sup> )	(40,00 %)
Verkehrsflächen	1.230 m <sup>2</sup>	14,51 %
öffentliches Grün	120 m <sup>2</sup>	1,42 %
sonstige Verkehrsflächen	13 m <sup>2</sup>	0,15 %

---

	8.475 m <sup>2</sup>	100,00 %
--	----------------------	----------

## **TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **1.1**

Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 4,0m nicht überschreiten.

*Die Höhe der baulichen Anlagen ist zwingend festgesetzt, um den städtebaulichen Charakter dieses Wohngebietes zu betonen.*

### **2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

#### **2.1**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Baulinien sind zwingend einzuhalten.

#### **2.2**

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Vorgartenbereich zulässig.

In den Gartenbereichen werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen zugelassen.

*Die Stellung der baulichen Anlagen bestimmt das städtebauliche Erscheinungsbild und ist eine wesentliche Gestaltungsaussage. Der angestrebte Hofcharakter dieses Wohngebietes ist nur möglich, wenn die Gebäude dicht um den Hof errichtet werden. Somit sind die Baulinien zwingend einzuhalten.*

### **3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

#### **3.1**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten, d.h. Garagen und Carports sind nicht auf der Baulinie zu errichten. Grenzabstände zum Nachbargrundstück sind nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

*Mit diesem vorgegebenen Mindestabstand ist gewährleistet, dass ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück errichtet werden kann.*

#### **3.2**

Die Zufahrt zu der Garage oder dem Stellplatz darf befestigt werden. Es ist eine Zufahrt pro Grundstück mit einer max. Breite von 3,50m zulässig.

## 4. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

### 4.1

Die Dächer der Hauptgebäude werden nur als Satteldächer ausgebildet (siehe Skizze). Es sind keine Sonderformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt  $38^\circ$  bis  $50^\circ$ .

Der Ausbau der Dachräume zu Wohnzwecken ist zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gesamtlänge aller Gaupen  $1/3$  der Gebäudelänge nicht überschreitet. Zulässige Gaupen: siehe Skizze.

Dachüberstände dürfen im Traufbereich  $0,80\text{m}$  und im Giebelbereich  $0,50\text{m}$  nicht überschreiten.

Dacheindeckungen sind nur mit Ton- oder Betondachziegeln zulässig.

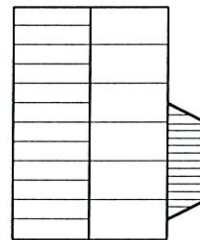
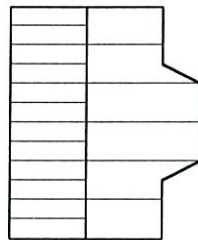
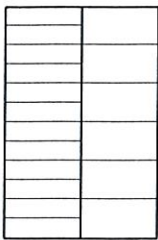
Zulässige Farben der Dacheindeckung: rot bis rotbraun, alle Brauntöne bis anthrazit

*Im Wohngebiet prägt das Dach ein Gebäude am stärksten. Seine gestaltbestimmenden Merkmale wie Firsthöhe, Firstrichtung, Dachform und Farbe sind mit dem Ziel festgelegt, ein hohes Maß an Einheitlichkeit und Harmonie zu erreichen.*

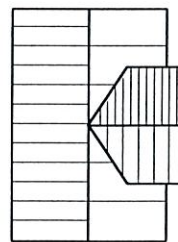
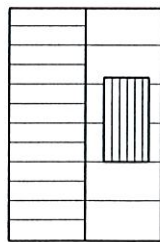
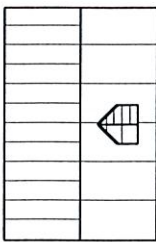
*Die regelmäßige Satteldachform, d.h. keine Einschnitte in die Dachhaut, trägt dazu bei, dass eine ruhige Dachlandschaft erzielt wird.*

*Auch die Festsetzungen zu Material und Farbe der Dacheindeckung ist notwendig, denn extreme Farbtöne und Glasuren können die Harmonie empfindlich stören.*

Satteldachformen in der Draufsicht:



Zulässige Dachgaupen in der Draufsicht:



Giebelgaupe

Schleppgaupe

Dacherker

#### 4.2

Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

#### 4.3

Die Außenwände baulicher Anlagen sind zu verputzen.

Klinker im Sockelbereich oder als Gliederungselemente sind zulässig.

Sichtmauerwerk ist zulässig.

Zulässige Farben der Klinker: rot bis rotbraun

Es sind keine weißen Putzfarben zulässig.

Verputzte Außenfassaden sind nur in den nachfolgend benannten Farben (RAL) zulässig:

Ähnliche Farben, je nach Hersteller, sind zulässig.

RAL: 1000, 1001, 1002, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 1027, 1032  
6021  
7032, 7034, 7035, 7044, 7047  
8001  
9001, 9018

#### 4.4

Für alle Gebäudeseiten, welche die neue Erschließungsstraße begrenzen, sind nur stehende Fensterformate zulässig.

*Mit dieser Vorgabe wird ansatzweise an die historische Bauform angeschlossen.*

#### 4.5

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Das gilt für die Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung, Firsthöhe sowie für die Farbe und das Material der Fassadenfläche.

*Die Fassade des Hauses ist sein Gesicht gegenüber der Öffentlichkeit. Material, Farbe, das Verhältnis von geschlossener Fläche und Öffnungen bestimmt den Charakter des Gebäudes und des öffentlichen Raumes, der durch eine Vielzahl von individuellen Gebäuden gebildet wird. So sollte stets für zusammenhängende Baugruppen (Wohnhaus, Garage, Nebengebäude) der Grundsatz gelten: gleiches Material, Gleiche Farben. Gestalterische Festlegungen im Geltungsbereich stimmen mit der Gestaltungsrichtlinie der Stadt Wörlitz überein und gewährleisten somit eine städtebaulich wertvolle Weiterentwicklung der Stadt.*

## 5. EINFRIEDUNGEN

### 5.1

Einfriedungen jeglicher Art sind im Vorgartenbereich an der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Auf der Baulinie bzw. Baugrenze sind Hecken und Holzzäune zulässig. Holzzäune dürfen nur mit senkrechter oder waagerechter Lattung errichtet werden und sind nur in der Höhe von 0,90m bis 1,20m zulässig. (siehe auch Teil C)

### 5.2

Einfriedungen an der Geltungsbereichsgrenze sind direkt an der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück zu errichten. Zulässig sind nur Maschendrahtzäune (Höhe 0,90 bis 1,20m) und als zwingend festgesetzt Heckenanpflanzungen (siehe Teil C).

Ihre Abstände zur Grundstücksgrenze sind so zu ermitteln, dass die Pflanzen nicht über die Grundstücksgrenze hinauswachsen.

*Vorgärten sind stadtgestalterisch Teil des öffentlichen Straßenraumes und damit Teil der festsetzungsbedürftigen Gestaltungsvorgaben. Die optische Einbeziehung der Vorgärten in den Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn auf Einfriedungen verzichtet wird. Eine Einfriedung kann auf der Baulinie bzw. Baugrenze erfolgen.*

*Die Höhe der Einfriedung sollte aber möglichst gering gehalten werden (max. Höhe 1,20m), damit der Eindruck eines großzügigen Straßenraumes nicht verloren geht.*

## **6. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN**

### **6.1**

Der gemeinschaftliche Wohnhof mit seinen Grünflächen und Sitzgelegenheiten dient den Bewohnern und Besuchern des Wohngebietes als Treffpunkt, Spielort und Aufenthaltsbereich.

Mit Einschränkungen können auch die Fußwege und Straßen für die Freizeitgestaltung genutzt werden. Für Spielangebote werden im wesentlichen die privaten Hausgärten genutzt oder der öffentliche Spielplatz, welcher sich im angrenzenden Wohngebiet, 200m entfernt, befindet.

*Die abwechslungsreiche Gestaltung des Wohnhofes lässt eine vielfältige Nutzung des öffentlichen Raumes zu und trägt wesentlich zur Stadtgestaltung bei.*

Alle Festsetzungen der Grünordnung  
sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (TEIL C) zu entnehmen!

## **7. ERSCHLIEßUNG**

### **7.1 Verkehrserschließung**

An das überregionale Verkehrsnetz ist Wörlitz über die Autobahnauf- und -abfahrt Vockerode der BAB – A9 angebunden.

Regional erfolgt die verkehrstechnische Anbindung der Stadt Wörlitz von Dessau-Waldersee über die Landesstraße L133 durch Vockerode und Griesen nach Wörlitz. Von Gräfenhainichen ist Wörlitz über die Bundesstraße B107 in Richtung Oranienbaum zu erreichen. Aus Richtung Lutherstadt Wittenberg erreicht man Wörlitz über die Landesstraße L131 bis Riesigk und dann weiter über die Kreisstraße K2040.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Bergstückenweg, welcher im Osten an die Bahnhofstraße und im Westen an die Georg-Forster-Straße anbindet.

### **7.2 Ruhender Verkehr**

In dem neu geplanten Straßenraum sind 10 Parkplätze für Besucher und Anwohner integriert. Die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen sind möglich, wenn die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (§ 52 BauO LSA) nicht auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann. Gehwege werden nur für den fußläufigen Verkehr genutzt; Überfahrten zu den Grundstücken sind möglich.

Der gesamte sonstige ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1. Erschließung der Versorgungsträger

Die für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Infrastruktur wird im öffentlichen Straßenbereich angeordnet. Für die Erschließung des geplanten Bereiches sind die Anbindepunkte im Bergstückenweg im Norden und im Kurzen Weg im Süden heranzuziehen. Die vorgesehene Straßenfläche im Plangebiet ist mit den erforderlichen Leitungsrechten für alle Versorgungsträger zu versehen.

### 8.2. Wasser und Abwasser

#### Wasser

Die Stadt Wörlitz wird aus dem Wasserwerk Oranienbaum mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser muss im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt und vertraglich geregelt werden.

Trinkwasserbedarf für das Plangebiet „Wohngebiet am Bergstückenweg“

	Trinkwasser	Löschwasser
neu geplantes Wohngebiet	2,0 m <sup>3</sup> /h	48,0 m <sup>3</sup> /h

Der Löschwasserbedarf ist somit abgedeckt. Es wird im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Die Vorschriften des Regelwerkes „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigung“ werden eingehalten und keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen zugelassen.

#### Abwasser

Die Stadt Wörlitz ist an das zentrale Abwassernetz des Wasserzweckverbandes Oranienbaum/Wörlitz/Vockerode mit dem zur Zeit vorhandenen Leitungsnetz angeschlossen. Im Straßenraum des Plangebietes wird eine Schmutzwasserleitung neu verlegt. Der Anschluss an das vorhandene System erfolgt im Bergstückenweg und im Kurzen Weg. Der Anschluss der einzelnen Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben in der Satzung des Wasserzweckverbandes. Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser muss über eine neu zu bauende Leitung abgeleitet werden. Die Anbindung an das vorhandene Mischwassersystem erfolgt im Bergstückenweg. Das auf den Grundstücken und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auch auf den Grundstücken verbleiben, versickern oder verdunsten.

### 8.3. Elektroenergie

Die Elektroenergiewerte können zur Zeit nur geschätzt und überschläglich angegeben werden. Überschlägliche Energieanschlusswerte für das Plangebiet

	KW-Anschlusswerte Pmax
Allgemeines Wohngebiet	150,0 kW
<hr/>	
+ Straßenbeleuchtung	0,6 kW
<hr/>	
Anschlusswert Pmax	150,6 kW
<hr/>	

Die weitere Verfahrensweise für die Energieversorgung muss mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geklärt werden.

### 8.4. Fernmeldetechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit fernmeldetechnischen Anlagen muss mit der Deutschen Telekom geklärt werden. Es ist mit dem Anschluss von ca. 15 Telefon- und Telefaxanschlüssen zu rechnen.

### 8.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der anfallenden Müllarten muss sich der im gesamten Ort Wörlitz üblichen Entsorgung anschließen. Anfallender Sondermüll aus den Bauzeiten ist, den gesetzlichen Bestimmungen des Landkreises Anhalt-Zerbst folgend, nachweislich zu entsorgen. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen ist im Rahmen der Planungen durchzuführen. Die Stellplätze für die erforderlichen Mülltonnen der Grundstücke sind im Bauantrag auf dem Grundstück nachzuweisen. (§47 BauO LSA) Separate Stellplätze für Abfallbehältnisse werden nicht geschaffen. Am Tag der Abholung muss jeder Grundstückseigentümer seine Abfallbehältnisse in den öffentl. Raum zur Abholung bereitstellen.

### 8.6. Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz

Die erforderliche Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser sollte über die vorhandenen Trinkwasserleitungen erfolgen. Dies bedarf der Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz sowie dem zuständigen Versorgungsunternehmen. Ist dies nicht möglich, sind Brunnen zu bohren. Nach der DVGW-Richtlinie ist in dem Plangebiet mit einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zu rechnen.

## **9. ALLGEMEINE HINWEISE**

### **9.1.**

Die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Eingliederung oder Erweiterung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben finden Beachtung. Der Nachweis ist bei Bauantragstellung zu erbringen.

### **9.2.**

Da die geplante Stichstraße im nordöstlichen Teil keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge aufweist, müssen die Abfallbehältnisse an den Tagen der Abholung im Bereich der Mittelinsel bereitgestellt werden.

### **9.3.**

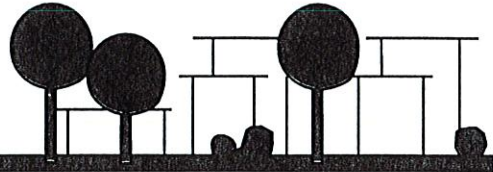
Die bauausführenden Betriebe sind für die Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer Funde verantwortlich.

### **9.4.**

Für Objekte mit gewerblicher Nutzung ist es erforderlich, den Bauvorlagen eine Betriebsbeschreibung hinzuzufügen.

# ARCHITEKTUR & STÄDTEBAU

Dipl. Ing. (FH) Jana Pfeifer



Büro Pfeifer · Kreisstraße 38 · 06786 Gohrau

Regierungspräsidium Dessau  
z.H. Frau Bräth  
Kühnauer Str. 161  
06846 Dessau

ARCHITEKTUR & STÄDTEBAU 20.08.2001

Dipl. Ing (FH) Jana Pfeifer  
Kreisstraße 38  
06786 Gohrau  
Tel. (034905) 21 491  
Fax (034905) 21 492  
Funk (0172) 91 90 605

- städtebauliche Rahmen- und Einzelplanung
- Siedlungsentwicklung • Dorferneuerung • Bauleitplanung
- Planen • Gestalten • Projektieren • Baubetreuung

## **Bebauungsplan Nr. 01/2000 „Wohngebiet am Bergstückenweg“ in Wörlitz**

### **ATTLASTENVERDACHTSFLÄCHE**

In der Stellungnahme vom Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft vom 8. Januar 2001, wurde uns mitgeteilt, dass auf beplantem Grundstück eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen ist.

Die Stadt Wörlitz hat ein Ingenieurbüro beauftragt, ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Im Ergebnis wurde in der Bohrung BS3 eine geringmächtige Schicht in einer Tiefe von 2,20-2,30m vorgefunden, die eine schwarze Färbung und einen starken Phenolgeruch aufwies.

Das Ingenieurbüro hat empfohlen, für den betroffenen Bereich eine orientierende Untersuchung zu veranlassen, um eine Gefährdungsabschätzung für Boden und Grundwasser vornehmen zu können.

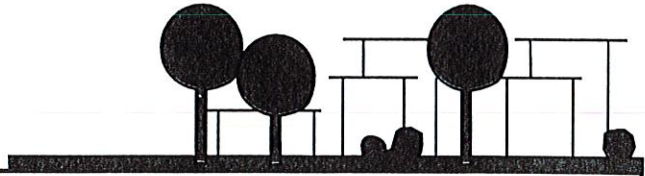
Diese Untersuchung wurde durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Beachtung des eher geringen Gesamtschadstoffvorrates, sowie der zu erwartenden Verdünnungseffekte, selbst ein nachweisbarer Grundwasserschaden im konkreten Fall als tolerierbar einzuordnen sein. Gefährdung des Schutzgutes Luft können ausgeschlossen werden, ebenso dadurch begründete Gefährdungen für den Menschen.

Es wurde festgestellt, dass kein Erfordernis für Sofortmaßnahmen zur Abwehr akuter Gefahren besteht. Aus der verbalen Gefährdungsabschätzung geht hervor, dass derzeit lediglich bezüglich der Wirkungen der Bodenkontamination auf das Grundwasser ein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen abzuleiten ist.

Unter Beachtung der konkret vorgesehenen Baumaßnahmen erscheint aus gutachterlicher Sicht die Installation eines Kleinrammpefels und die Entnahme einer gepumpten Grundwasserprobe sinnvoll und zweckmäßig.

# ARCHITEKTUR & STÄDTEBAU

Dipl. Ing. (FH) Jana Pfeifer



Büro Pfeifer · Kreisstraße 38 · 06786 Gohrau

ARCHITEKTUR & STÄDTEBAU

Dipl. Ing (FH) Jana Pfeifer

Kreisstraße 38

06786 Gohrau

Tel. (034905) 21 491

Fax (034905) 21 492

Funk (0172) 91 90 605

- städtebauliche Rahmen- und Einzelplanung
- Siedlungsentwicklung • Dorferneuerung • Bauleitplanung
- Planen • Gestalten • Projektieren • Baubetreuung

Der Empfehlung, eine Grundwasseruntersuchung durchzuführen, wurde gefolgt und die Ergebnisse liegen ebenfalls vor.

Unter Beachtung der kleinräumigen Ausdehnung der Bodenbelastung dürfte von einem insgesamt tolerablen Grundwasserschaden auszugehen sein. Die Ausdehnung der Grundwasserverunreinigung sollte, in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt des Landkreises, über weitere 3 Grundwassermessstellen zu erfassen sein. Alternativ ist im Zusammenhang mit der ohnehin vorgesehenen Baumaßnahme über einen weitgehend vollständigen Austausch des Kontaminationskörpers nachzudenken.

**Die Stadt Wörlitz wird im Rahmen der Baumaßnahme den Bodenaustausch zu ihren Lasten (ca. 5000,00 DM) veranlassen.**

**Vor Beginn der Sanierungsmaßnahme werden Konzept und Ziele mit dem Umweltamt abgestimmt, da eine verbindliche Entscheidung zum Umgang mit der ermittelten Boden- und Grundwasserkontamination nur durch die zuständige Vollzugsbehörde (Lkr. Anh.-Zerbst) zu treffen ist.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Pfeifer'.

Dipl. Ing. (FH) J. Pfeifer (Planerin)

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR  
UMWELT, TIEFBAU UND VERKEHR MBH

MARKT 89  
06786 WÖRLITZ

Tel.: (034905) 21168+69  
Fax: (034905) 21168



AZ	ANSPRECHPARTNER/IN	DURCHWAHL	DATUM
	Herr Doye'	034905/21168 + 69	15.08.2001

### Kostenschätzung Erschließung Wohngebiet "Bergstückenweg"

Straßenbau

750 m<sup>2</sup> x 100 DM/m<sup>2</sup> = 75.000,00 DM

Gehweg

200 m<sup>2</sup> x 80 DM/m<sup>2</sup> = 16.000,00 DM

SW/RW

220 m x 300 DM/m = 66.000,00 DM

Hausanschlußleitung SW/RW

150 m x 200 DM/m = 30.000,00 DM

TW Hauptleitung, Hausanschlüsse

300 m x 100 DM/m = 30.000,00 DM

Entsorgung kontaminierter Boden

pauschal = 5.000,00 DM

Amtsgericht Dessau  
HRB NR. - 2873  
GESCHÄFTSFÜHRER:  
HERR RALF DOYE

Dresdner Bank Altenburg  
BLZ: 860 800 00  
Kto.-Nr.: 0774753600

STRASSENBAU  
TIEFBAU  
INDUSTRIEBAU  
INGENIEURBAU

BERATENDE  
INGENIEURE  
PLANUNG  
BAULEITUNG

WASSER  
ABWASSER  
ABFALL  
VERKEHR



AZ / RÜ.

DATUM

SEITE 2

Gesamt, netto	222.000,00 DM
+16 % Umsatzsteuer	35.520,00 DM
<b>Gesamt, brutto</b>	<b>257.520,00 DM</b>

  
R.Doye  
Geschäftsführer