	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
A1	736242.24	5744422.35
A2	736256.66	5744438.26
A3	736264.07	5744431.55
A4	736248.49	5744414.35
	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	
B1	736352.30	5744368.35
B2	736379.47	5744351.44
B3	736373.12	5744341.25
B4	736345.96	5744358.18

Koordinaten zu textl. Festsetzung Ziff. 4 und 6

ausgewählte Punkte der Planung

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	736275.64	5744379.57
02	736279.23	5744379.87
03	736287.87	5744370.37
04	736282.58	5744361.89
05	736292.63	5744368.56
06	736293.74	5744355.84
07	736347.71	5744316.00
08	736356.57	5744317.74
09	736268.88	5744421.96
10	736283.37	5744418.10

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt Oranienbaum-Wörlitz
Gemarkung Kakau
Flur 11
Maßstab 1 : 1000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 2023

Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE / LVermGEO LSA, 2009 / A18-220-2009-7

Vermessung: Stadt Oranienbaum-Wörlitz
Gemarkung Kakau
Flur 11
Maßstab 1:250
Lagesystem ETRS89.UTM32 489(UTM)
Höhensystem 170 (NHN)
Stand 01.08.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jens Tetzlaff
Susigker Straße 6
06846 Dessau-Roßlau, OT Kleinkühnau
Tel.: 0340/65 12 0
Fax 0340/65 12 299
Mail post@vermessung-tetzlaff.de
www.vermessung-tetzlaff.de

Hinweise:

- Das gesamte Plangebiet des BP Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" befindet sich innerhalb eines Gebietes mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik zu achten. Hierbei ist insbesondere die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.
- Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates "Mittelelbe" im Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe".
- Im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz (in Kraft getreten am 07.09.2017) anzuwenden.
- Der Gewässerrandstreifen des Umleitungsgrabens Goltewitz beträgt ab Böschungs oberkante 5,00 m. Die entsprechenden Vorschriften nach § 50 WG LSA i. V. m. § 38 WHG sind zu beachten.

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 32 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenzen
- FLUR 11 Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet; siehe textl. Festsetzungen

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität / Trafo

Hauptversorgungleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

KV — Elektrizität (Nieder-/ Mittelspannung)

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

priv. — Grünflächen, privat

Hausgarten

temporäre Weide "S" — Temporäre Weidefläche "S", s. textl. Festsetzung Ziff. 8

Wirtschafts-bereich — Wirtschaftsbereich Paddock-Trail

temporäre Weide "M" — Temporäre Weidefläche "M", s. textl. Festsetzung Ziff. 9

Trail — Paddock-Trail

Reitplatz

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

HYA — Gebüsch frischer Standorte

GMA — Mesophiles Grünland

zu erhaltender Baum

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

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Dessau-Wörlitzer Gartenreich

Sonstige Planzeichen

N — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier: Nebenanlagen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21BauGB)

① Begünstigte: Feuerwehr und Rettungsdienste

② Begünstigte: Leitungsträger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); Bewirtschaftungsfläche Umleitungsgraben Goltewitz einschließlich Gewässerrandstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Normencharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1, Gemeinde Kakau, Eigenheimstandorte, (schwebend unwirksam)

A1 A2 A4 A3 — Bereich mit den Eckpunkten A1 bis A4; siehe textl. Festsetzung Ziff. 10

B1 B2 B4 B3 — Bereich mit den Eckpunkten B1 bis B4; siehe textl. Festsetzung Ziff. 12

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB und § 4, 16 Nr. (1) und 23 BauNVO)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche gem. Ziff. 2, dem Nutzungszweck des Baugrundstückes Erlenweg 1 (Flurstücke 29/14 und 30/3, Flur 11, Gemarkung Kakau) zugeordnet, zulässig.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen eine Swimmingpoolanlage mit umlaufend befestigter Fläche mit einer Grundfläche von bis zu 83,00 m² zulässig. Zusätzlich ist ein Gerätehaus (Pumpenhaus) mit einer Grundfläche bis zu 11,00 m² zulässig. Darüber hinausgehende, vorhandene befestigte Flächen sind zu entsiegeln und in die Nutzung als Hausgarten zu überführen. Die textl. Festsetzung Ziff. 3 bleibt unberührt.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind als Hausgarten zu nutzen und gärtnerisch zu gestalten. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gärtnerische Nutzung und Kleintierhaltung zulässig. Die Errichtung von Gerätehäusern, Unterständen, Ställen sowie überdachten Freisitzen ist mit jeweils bis zu 20,00 m² Grundfläche, jedoch insgesamt nicht mehr als 100,00 m², zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 2 bleibt hiervon unberührt.

5. Im Bereich der zum Paddock-Trail gehörenden privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Trail", "Temporäre Weide", "Reitplatz" und "Wirtschaftsbereich" ist die gewerbliche Haltung von bis zu 10 Pferden zulässig.

6. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ist die Anlage eines Bewegungspfades für die Pferde (Trail) bei Erhaltung und Entwicklung von mesophilem Grünland für die ganzjährig im Plangebiet gehaltenen Pferde zulässig. Die durch den Trail entstehenden unterschiedlichen Wuchsformen des Grünlandes, vegetationsreichere und -ärmere Bestände, sind zur Erhöhung der Biodiversität erwünscht. Das Aufstellen von mobilen Elementen (wie Futterraufen, Tränken, Kratzbürsten und Sonnensegeln) ist zulässig.

7. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" ist die Anlage eines bis zu 800,00 m² großen Reitplatzes mit Sandboden zulässig. Eine Beleuchtung des Reitplatzes ist zulässig.

8. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Temporäre Weide S" ist eine Magere Flachland-Mähwiese mit dem Lebensraumtyp 6510 zu entwickeln. In diese Wiesen ist zusätzliches Saatgut und Heusaat einzubringen, das die lebensraumtypischen, gebietsheimischen Gräser und Kräuter enthält (Regiomischung Grundmischung/Frischwiese 70% Gräser, 30 %Kräuter der Herkunftsregion 4 - Ostdeutsches Tiefland). Eine temporäre Weidenutzung - 1x bis 2x jährlich, jeweils nicht länger als 1 bis 2 Wochen - mit Pferden ist zulässig, wobei die erste Beweidung nicht vor dem 15.06. (nördliche Weide "S") bzw. vor dem 25.06. (südliche Weide"S") eines jeden Jahres erfolgen soll. Die zweite Beweidung/Schnitt (Nachmahd) erfolgt nach dem 15.08. eines jeden Jahres. Hierzu ist ein jährliches Monitoring gem. Umweltbericht über 5 Jahre und ab dem 5. Jahr alle 2 Jahre gutachterlich durchzuführen. Der Einsatz von Agrochemikalien oder Dünger ist aus Artenschutzgründen nicht zulässig.

9. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Temporären Weide M" ist die Entwicklung und der Erhalt von mesophilem Grünland durch temporäre Weidenutzung - 2x bis 3x jährlich, jeweils nicht länger als 3 bis 4 Wochen - zulässig. Ein Pflegeschnitt im September eines jeden Jahres ist bei Erfordernis zulässig. Der Einsatz von Agrochemikalien oder Dünger ist aus Artenschutzgründen nicht zulässig.

10. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsbereich" ist innerhalb der Abgrenzung **A1** bis **A4** die Errichtung einer Futter-/Sattelkammer mit einer Grundfläche bis zu 30,00 m², eines Carports mit einer Grundfläche bis zu 12,00 m², eines Pferdeputzplatzes mit einer Grundfläche bis zu 20,00 m² sowie das temporäre Abstellen von Pferdetrailern zulässig.

11. Bauliche Anlagen gem. textl. Festsetzung Ziff. 10 dürfen innerhalb der Abgrenzung **A1** bis **A4** auf einer Länge bis zu 9,00 m auf die Grundstücksgrenze zum Flurstück 155, Flur 13, Gemarkung Oranienbaum errichtet werden.

12. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ist innerhalb der Abgrenzung **B1** bis **B4** die Errichtung eines überdachten Heulagers mit einer Grundfläche bis zu 144,00 m² sowie die Anlage von Unterständen für bis zu 10 Pferde mit einer Grundfläche bis zu 240,00 m², 120,00 m² davon mit unbefestigter Bodenfläche, zulässig.

13. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Futterstellen und Tränken sind auf den privaten Grünflächen gem. Ziff. 5 mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. v. § 14 (1) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO ist nicht zulässig.

14. Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsbereich" nicht mehr als 4,00 m über Bezugspunkt betragen. Der Bezugspunkt ist 63,40 m NHN.

15. Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" für das Heulager nicht mehr als 6,00 m über Bezugspunkt und die Unterstände und Paddocks nicht mehr als 4,00 m betragen. Der Bezugspunkt ist 63,00 m NHN.

16. Die Errichtung einer bis zu 1,50 m hohen, optisch durchlässigen Einzäunung (inkl. Übersteigschutz), auch in Kombination mit einer einzeiligen Heckenpflanzung, ist entlang des Geltungsbereiches auf den privaten Grünflächen zulässig. Gegenüber den Flurstücken 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10 und 30/12, Flur 11, Gemeinde Kakau ist bei der Errichtung der Einzäunung im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ein Abstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen (Mauern, blickdichte Zäune usw.) ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 19 bleibt unberührt.

Hinweis:
Die Errichtung flexibler Einzäunungen ist bei Bedarf aus Gründen des vorsorgenden Brandschutzes zulässig.

17. Im Bereich des Gewässerrandstreifens (5,0 m beidseitig ab Böschungsoberkante) des Umleitungsgrabens Goltewitz ist die Errichtung von Einzäunungen nicht zulässig.

Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

18. Im Bereich der privaten Grünfläche mit Geh- und Fahrrecht ① ist die Sicherung einer 4,00 m breiten, unbefestigten Zufahrt zur Erschließung der privaten Grünflächen gem. Ziff. 5 zulässig. Begünstigte sind der Eigentümer des Paddock-Trails, Anlieger, Feuerwehr und Rettungsdienste. Außerhalb der Zufahrt ist die Nutzung der privaten Grünfläche als Hausgarten zulässig.

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

19. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ist innerhalb der Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "HYA" der Gehölzbestand durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in seiner Vitalität zu stärken. Vorhandener vitaler Laubbaumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Die zu erhaltenen Gehölze sind bei ihrem Abgang durch Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen.

20. Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Trail" und "Temporäre Weide M" ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "GMA" das bestehende mesophile Grünland durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

21. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Temporäre Weide M" ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mesophiles Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Regio-Saatgut der Herkunftsregion 4 - Ostdeutsches Tiefland Grundmischung anzusäen. Die Fläche ist durch Beweidung und/oder Mahd zu pflegen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

22. Für sonstige Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorzugweise Laubgehölze gemäß Artenliste und/ oder Obstbaum-Hochstämme regionaler Sorten zu verwenden. Für die Heckenanpflanzungen (siehe textl. Festsetzung Ziff. 16) können neben den in der Artenliste angegebenen auch weitere fruchttragende Gehölze, wie Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere und Himbeere verwendet werden. Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

23. Innerhalb des Geltungsbereiches sind vorhandene heimische und standortgerechte, vitale Laubgehölze zu erhalten. Bei Verlust der Bestände im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zu beachten.

Artenliste

Bäume:		**Sträucher (2 bis 3 m hoch):**	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus gluticosa	Schwarze Erle	Corylus avellana	Hasel
Malus domestica	Kultur-Apfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Malus sylvestris	Wildapfel	Crataegus laevigota	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus domestica	Kultur-Pflaume	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Pyrus communis	Kultur-Birne	Frangul alnus	Faulbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Salix alba	Trauerweide	Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Virburnum opulus	Gem. Schneeball
Tilia cordata	Winter-Linde		

24. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Störungstatbeständen (Feldlerche) ist eine Beweidung der südlich gelegenen "Temporären Weide S" erst ab 25.06. eines jeden Jahres zulässig.

25. Gemäß den artenschutzrechtlichen Anforderungen dürfen Fällungen von Gehölzen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Tötungstatbestand) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen (vom 01.10. - 28.02. eines jeden Jahres). Zur Anlage des Reitplatzes ist zur Vermeidung vonartenschutzrechtlichen Tötungstatbeständen und zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zudem ein Bauen nur außerhalb der Brutzeit (01.03. - 15.08. eines jeden Jahres) zulässig.

SATZUNG DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2024 "AM TEICHWEG/PADDOCK-TRAIL"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 07.10.2025, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 750
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 21.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 11/2024 am 06.11.2024 erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 07.11.2024 bis zum 06.12.2024 in der Stadtverwaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die v. g. Planungsunterlagen im Internet auf der Internetseite der Stadt Oranienbaum-Wörlitz eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 11/2024 am 06.11.2024 und im Internet erfolgt.
Mit Schreiben vom 07.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den ... .
Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat am 29.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht und deren Anlagen gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 06/2025 am 04.06.2025 und im Internet erfolgt.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht und deren Anlagen, wurde in der Zeit vom 10.06.2025 bis zum 10.07.2025 im Internet auf dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die o. g. Entwurfsunterlagen in der Stadtverwaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz Nr. 06/2025 am 04.06.2025 ortsüblich sowie im Internet bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden elektronisch mit Anschreiben vom 10.06.2025 über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat gem. § 1 (7) BauGB die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 07.10.2025 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.10.2025 vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 07.10.2025 gebilligt.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.12.2025 AZ.: 63-03581-2025-40 gemäß § 10 (2) BauGB erteilt.

Oranienbaum-Wörlitz, den . . . .
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplans Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 07.10.2025, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschlusses und 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. 01/2026 am 07.01.2026 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB können während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Oranienbaum-Wörlitz sowie ergänzend im Internet und 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.
Die Satzung ist am 07.01.2026 in Kraft getreten.

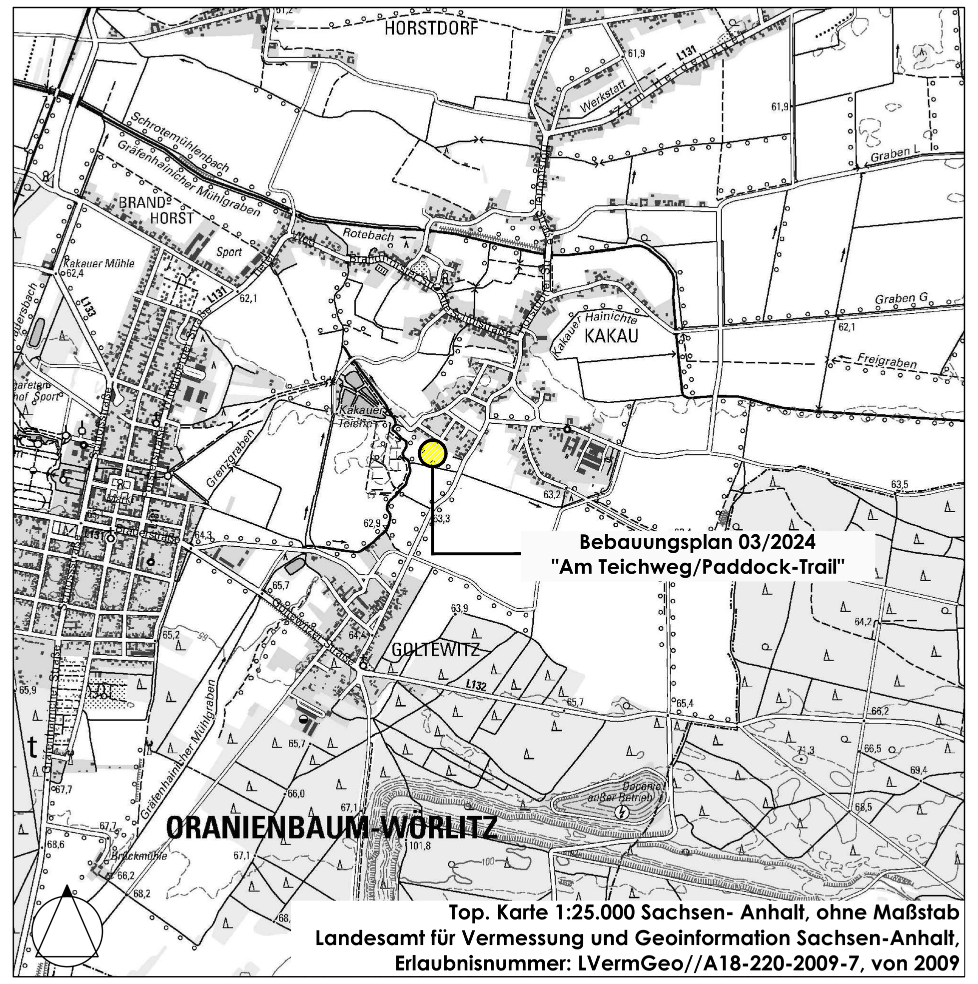
Oranienbaum-Wörlitz, den ... .
Bürgermeister

11. 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 ... .
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 2023 I 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 21 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 (**DenkmSchG 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)



Top. Karte 1:25.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Erlaubnisnummer: LVermGeo//A18-220-2009-7, von 2009

STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2024 "AM TEICHWEG/PADDOCK-TRAIL" ORTSTEIL KAKAU

BEKANNTMACHUNG
Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

M 1:750 — m 0 5 10 15 20 25 30 — 07.01.2026

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