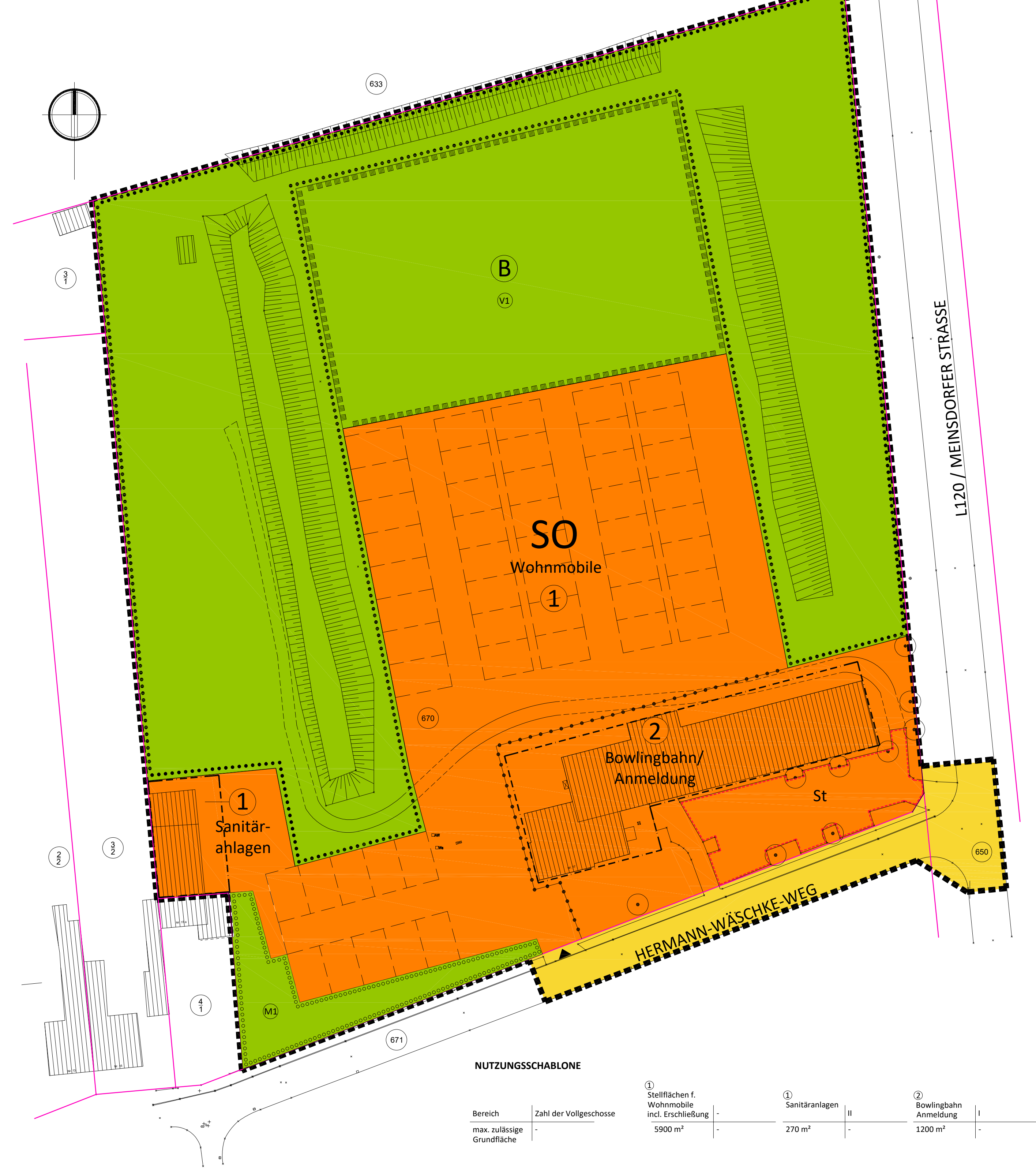


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich	Zahl der Vollgeschosse	Stellflächen f. Wohnmobile incl. Erschließung	Sanitäranlagen	Bowlingbahn Anmeldung
		5900 m ²	270 m ²	1200 m ²

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
 Art der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz im Bereich 1: Wohnmobile, Sanitäranlagen im Bereich 2: Bowlingbahn / Anmeldung

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GR Grundfläche als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse
 FH Firsthöhe als Höchstmaß
 TH Traufhöhe als Höchstmaß

Baugrenze
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 § 522 u. 23 BauNVO
 - - - - - Baugrenze § 23 BauNVO

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

Grünflächen
 § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
 private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung der Maßnahme
 hier: Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 Biotop, geschützt gem. § 30 i. Verb.m. § 22 LNatSchG LSA mit Kennzeichnung der Maßnahme
 hier: Erhaltung des Sandtrockenrasens (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
 § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (nur für Pkw)
 § 9 (1) nach BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb eines Bau- und sonstigen Gebietes nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Bezeichnung der Teilbereiche im Sondergebiet nach Art der Nutzung: 1 und 2

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- Nummer des Flurstücks
- Böschung, Geländeprofilierung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag erlassen.

Dessau – Roßlau, Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Bedingtes Baurecht gemäß § 12 (3a) BauGB**
 1.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der unter textlicher Festsetzung 2 allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
 1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 1.3 Es gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
 2.1 Als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 12 Abs. 3a BauGB wird ein sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.
 2.2 Im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ sind allgemein zulässig die Stellplätze für Wohnmobile sowie Sanitäranlagen und eine Ver- und Entsorgungsstation als zugehörige Nebenanlagen.
 2.3 Eine gastronomische Einrichtung mit Bowlingbahn ist im Teilbereich 2 des sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 3.1 Die max. zulässige Grundfläche für den Wohnmobilstellplatz wird mit 5900 m² festgesetzt. Die Fläche umfasst 50 Einzelstellplätze für die Wohnmobile inklusive der zugehörigen Erschließungsflächen.
 3.2 Nebenanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baufläche errichtet werden.
 3.3 Abweichend von 2.2 ist die Errichtung einer Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile auch außerhalb der Baufläche zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Festgesetzt werden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (V1) und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (M1):
 V1 Erhaltung des Sandtrockenrasens im Bereich des § 30-Biotops
 Zum Schutz des nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotops und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG in Bezug auf die Blauflügelige Ödlandschrecke ist der bestehende Sandtrockenrasen zu erhalten. Als Pflegemaßnahme ist die Fläche 2x jährlich zu mähen (Mitte Mai, September) das Mohndürr ist zu beseitigen.
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 M1 Pflanzung heimischer Gehölze
 Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Gehölze ausschließlich aus heimischen Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu entwickeln.
 Artenliste Bäume Artenliste Sträucher
 Feld-Ahorn (Acer campestr)
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Zweifelhügel Weißdorn (Crataegus loevigata)
 Wild-Äpfel (Malus sylvestris)
 Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)
 Wild-Birne (Pyrus pyraeaster)
 Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)
 Schneie (Prunus spinosa)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Hundrose (Rosa canina)
 Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
 Furgler-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a
 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.
 Die bestehenden Gehölze und Waldflächen der privaten Grünflächen sind zu erhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.
 Die bestehenden Gehölze und Waldflächen der privaten Grünflächen sind zu erhalten.

- Artenliste Bäume Artenliste Sträucher
- Feld-Ahorn (Acer campestr)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Wild-Äpfel (Malus sylvestris)
 - Wild-Birne (Pyrus pyraeaster)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Zweifelhügel Weißdorn (Crataegus loevigata)
 - Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)
 - Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Schneie (Prunus spinosa)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
 - Furgler-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.
 Die bestehenden Gehölze und Waldflächen der privaten Grünflächen sind zu erhalten.

- Rechtsgrundlagen**
- BauGB: Baugesetzbuch
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung
 - BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz)
 - PlanzVO: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
 - UVeG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
 - USchadSt: Umweltschadensgesetz
 - BodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)
 - WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
 - WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus, Gustav-Bergl-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 "Wohnmobilstellplätze – H.-Wäschke-Weg" der Stadt Dessau-Roßlau vom 02.11.2016. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 12/2016 am 26.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 30.06.2017 durchgeführt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau/Roßlau Nr. 06/2017 am 27.05.2017.
 Mit Schreiben vom 25.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

3. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung mit Umweltbericht und ortschutzrechtlichen Fachgutachten sowie der zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan, haben in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. am sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben ab von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft.
 Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans mit seinen Bestandteilen Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
 Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

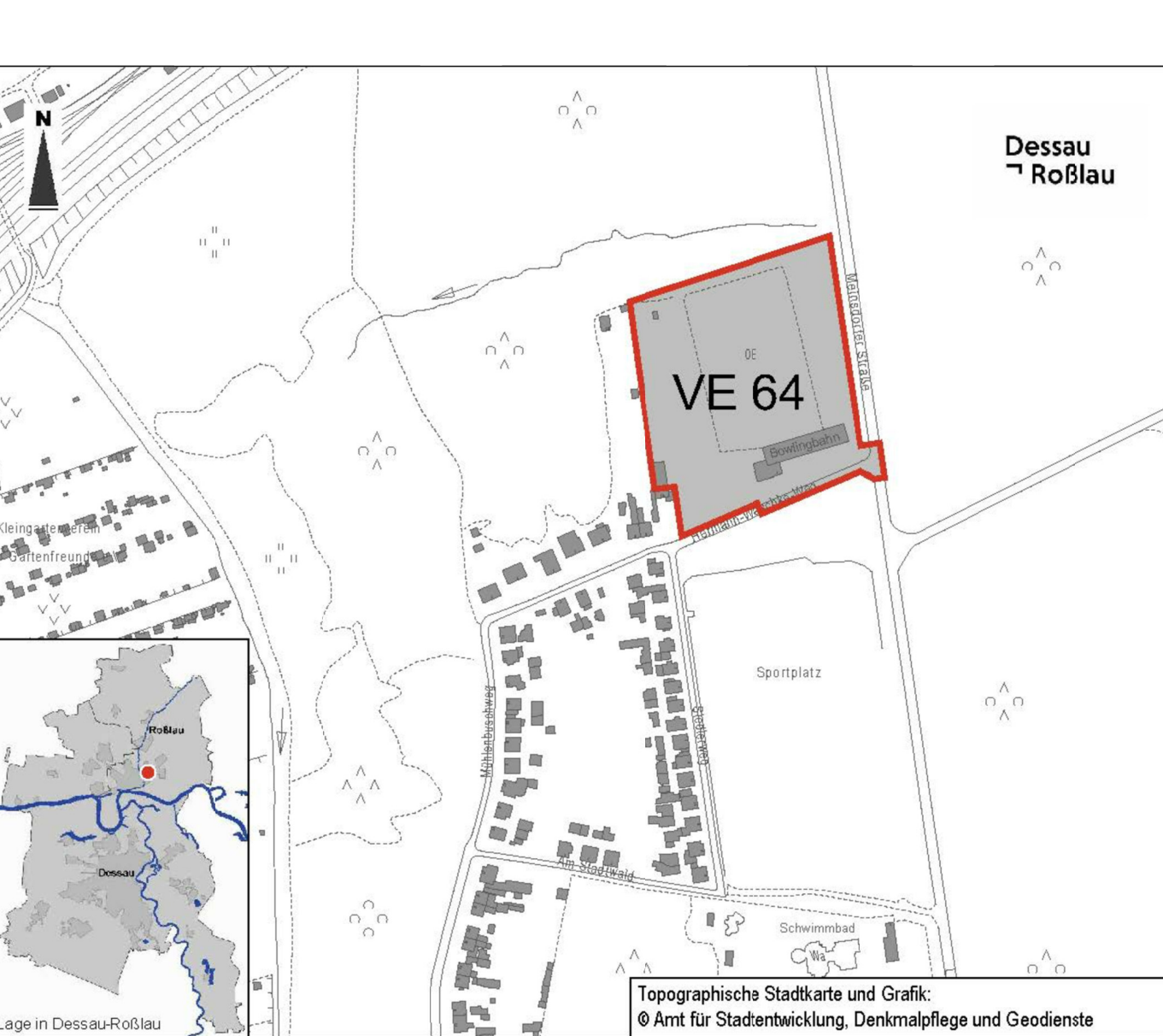
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt Nr. sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
 In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 ist als Satzung in Kraft getreten.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsergebnisses gemäß § 214 (8) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.
 Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

Plangrundlage
 Lageplan mit Liegenschaftskarte vom 17.10.2022 vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Jens Tetzlaff, Dessau
 Liegenschaftskarte des LVermGeo : 23.06.2022
 Gemarkung : Roßlau, Flur : 17
 Aktenzeichen : B24-7011567-2016-7

ÜBERSICHTSKARTE (ohne Maßstabsangabe)



Stadt Dessau-Roßlau
 Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt
 Amt 61 – Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie
 Gustav-Bergl-Straße 3
 06862 Dessau-Roßlau

Anlage 2 zur BV/421/2022/III-61

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 64
"Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg"
 Entwurf Stand 15.11.2022

VORHABENTRÄGER: Herr K. Abramowski
 Ilerstraße 12
 06846 Dessau-Roßlau

PLANUNG: STACKED ROOM ARCHITECTEN PartGmbH
 ZUM HEIDELHÜGEL 25 | 06785 ORANIENBAUM - WÖRLITZ / ANHALT
 FON 034904 - 30 289 | MOBIL 0177 - 74 78 698 | INFO@ARTSTACKED-ROOM.DE

PLANINHALT: Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg"

DATEI: GEZEICHNET: 15.11.2022 FP
BLATTGRÖÖßE: A2+ÜBERGROSSE
GEPRÜFT & FREIGEgeben: 15.11.2022 SP
PLANNR.: 210