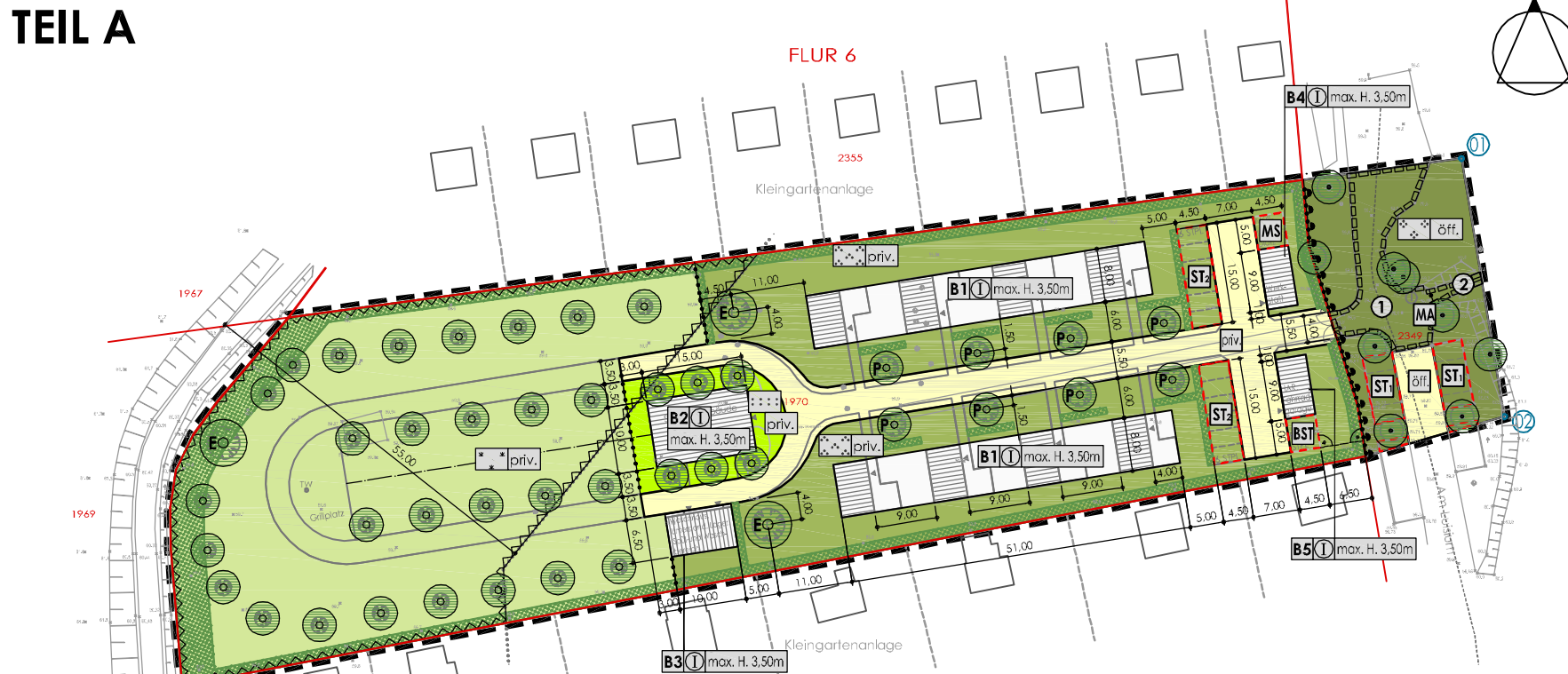


TEIL A



Hinweis:
Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hinweise:
Der gesamte Plangeltungsbereich 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 "Mittlerer Elbe" und in der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Planzeichenerklärung

- B1 – B5** überbaubare Flächen; mit lfd. Nr.
- geplante bauliche Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse
- maximale Höhe baulicher Anlagen über OK Gelände
- Haupterschließungsweg / Fahrgassen - öffentlich/privat
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
- Gemeinschaftsgrünfläche; privat
- Zeltwiese; privat
- Ziergrünfläche; privat
- Grünzug; öffentlich
- zu erhaltende Bäume

Hinweis: Die genauen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind, sofern nicht maßlich bezeich net, entsprechend den Anforderungen der Grundstücksaufteilung festzulegen. Das grundsätzliche Erscheinungsbild entsprechend der Planzeichnung ist aber zu wahren.

- zu pflanzende Bäume; Zierobst gem. Artenliste
- zu pflanzende Bäume; Pyramidenpappel
- zu pflanzende Bäume; Stieleiche
- zu pflanzende Hecken gem. Artenliste
- Stellplätze und Nebenanlagen, zugeordnet
- Stellplätze Kulturstiftung Gartenreich Dessau-Wörlitz
- Stellplätze Freizeitcamp
- Bedarfsstellplätze Freizeitcamp
- Müll- und Wertstoffsammelplatz
- Müll- und Wertstoffabholplatz
- Geh- und Fahrrecht; Begünstigte:

TEIL B

Textliche Festsetzungen

Nutzung

- Die Bewirtschaftung des Vorhabens "Freizeitcamp am Luisium" ist saisonal von April bis Oktober zulässig. Das Flurstück 1970 ist hierfür nicht teilbar und als Gesamtanlage zu betreiben. Weitere Festlegungen zur Durchführung des Vorhabens erfolgen gem. § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag.

Überbaubare Flächen

- In den Bereichen der überbaubaren Flächen mit der Bezeichnung **B1** ist die Errichtung von je 4 Bungalows in Holzbauweise, mit flachgeneigtem Pultdach und höhengleich umlaufender, die Dachneigung verdeckender Attika und einer maximalen Brutto-grundfläche von 40 m² zulässig. Die Bungalows tragen die Bezeichnung Biker Box. Zu baugestalterischen Regelungen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag. Den Biker Boxen unmittelbar zugeordnet ist die Herstellung je eines Freisitzbereiches, mit ungebundener Oberfläche und bis zu 16 m² Fläche, ohne dauerhafte Überdachung, zulässig. Die Zuwegungen zu den Biker Boxen sind in ungebundener Bauweise herzustellen.
- Im Bereich der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung **B2** ist die Errichtung eines Servicegebäudes mit Wohnbereich in Holzbauweise, mit flachgeneigtem Pultdach und höhengleich umlaufender, die Dachneigung verdeckender Attika zulässig. Die Nutzung wird mit Betreiberwohnung und Sanitäranlagen für die Nutzer der Zeltwiese sowie Rezeption / Information des Freizeitcamps festgelegt. Zu baugestalterischen Regelungen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag. Ausschießlich an der West- oder Südseite des Servicegebäudes mit Wohnbereich ist die Installation einer Satellitenempfangsanlage zulässig. Eine Installation w. v. über OK Attika ist unzulässig
- Im Bereich der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung **B3** ist die Errichtung eines Bungalows in Holzbauweise als Waschhaus, Lager und Maschinenunterstand mit flach-geneigtem Pultdach und höhengleich umlaufender, die Dachneigung verdeckender Attika und einer maximalen Bruttogrundfläche von 60 m² zulässig. Zu baugestalterischen Regelungen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.
- Im Bereich der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung **B4** ist die Errichtung eines Bungalows in Holzbauweise als Fahrradreparaturwerkstatt und Betreiberwerkstatt mit flachgeneigtem Pultdach und höhengleich umlaufender, die Dachneigung verdeckender Attika und einer maximalen Bruttogrundfläche von 41 m² zulässig. Zu baugestalterischen Regelungen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.
- Im Bereich der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung **B5** ist die Errichtung eines Bungalows in Holzbauweise als Fahrradgarage und Hausanschlussraum mit flachgeneigtem Pultdach und höhengleich umlaufender, die Dachneigung verdeckender Attika und einer maximalen Bruttogrundfläche von 41 m² zulässig. Zu baugestalterischen Regelungen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.
- Untergeordnete Bauteile wie Kaminrohre, Dachentwässerungen und Zugangspodeste dürfen die festgesetzten Baufeldmaße geringfügig überschreiten. Kaminrohre dürfen max. bis 1,00 m über Gebäudeattika geführt sein.
- Für Außen- und Wegebeleuchtungsanlagen ist ausschließlich die Verwendung von HSE- Leuchten zulässig.

Haupterschließung / Stellplatzanlagen

- Sämtliche Haupterschließungswege sind in ihrer gesamten Breite, unabhängig von der Oberflächenausbildung, für eine Achslast von 10 t in ungebundener Bauweise herzustellen. Gleiches gilt für die Fahrgassen der PKW- Stellplätze. Die Breite der Grundstückszufahrt wird mit 4,00 m festgesetzt. Die PKW- Stellplätze mit der Bezeichnung **ST2** und **BST** sind mit Schotterrasenoberfläche (in ungebundener Bauweise) herzustellen. Das Aufstellen von Pergolen mit einer maximalen Höhe von 3m ist ausschließlich zur Abgrenzung der Stellplätze, Bedarfsstellplätze und des Müll- und Wertstoffsammelplatzes gegenüber der Gemeinschaftsgrünfläche zulässig.

Grünflächen

- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltwiese ist das Aufstellen von bis zu 28 Zelten für den kurzfristigen Aufenthalt zulässig. Das Aufstellen von Mietzelten ist unzulässig. Ebenso ist die Anlage eines Grillplatzes sowie einer gefassten Trinkwasserentnahmestelle zulässig.
- Im Bereich der Ziergrünfläche ist die Anlage von Zuwegungen zum Servicegebäude mit Wohnbereich und repräsentativen Anpflanzungen zulässig.
- Im Bereich der Gemeinschaftsgrünfläche zwischen den Biker Boxen und dem Haupterschließungsweg ist die Anlage von Zuwegungen und die Integration von Fahrradabstellanlagen für die Nutzer der Biker Boxen zulässig.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltwiese ist als artenreiche Kräuterviese anzulegen. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrünfläche und Ziergrünfläche sind außerhalb von Beet- oder Gehölzbepflanzungen mit Landschaftsrasen zu begrünen. Flächen mit höherer Beanspruchung sind mit Schotterrasen zu gestalten. Die Flächen sind dauerhaft durch extensive Pflege zu unterhalten.

Anpflanzung von Hecken und Bäumen

- Das Freizeitcamp ist umlaufend mit einer durchgehenden Hecke einzugrünen. Dafür sind standort- und landschaftsgerechte Gehölze mehrzeilig im versetzten Stand gem. Artenliste zu verwenden.
- Zur Einfriedung und Abgrenzung gegen die nördlichen und südlichen Nachbargrundstücke sind 2-zeilige Hecken aus Sträuchern in Art und Qualität gemäß Artenliste anzulegen. Aus gestalterischen Gründen sind hier vornehmlich Blüten- und Beerensträucher zu verwenden.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist auf ca. 5 m Breite eine 3 bis 4-zeilige Strauch-Baum-Hecke in Art und Qualität gemäß Artenliste anzulegen. Entwicklungsziel ist dabei ein geschlossener Gehölzstreifen, der als eindeutige räumliche Abgrenzung und Sichtschutz dient, entsprechend sind hier vornehmlich natürlich vorkommende Laubgehölze und größer wüchsige Arten zu verwenden.
- Zur internen Gliederung der Gemeinschaftsgrünflächen sind ausschließlich formale Hecken aus Liguster anzulegen, die durch regelmäßigen Schnitt entsprechend zu erhalten sind.
- Auf der Zeltwiese sind Obstbäume in lockerem Stand zu setzen; gestalterisches Ziel ist dabei der landschaftliche Eindruck eines Streuobst-Bestandes. Neben (Zier-) Obstgehölzen können auch Nussbäume und andere standortgerechte und landschaftstypische Arten gem. Artenliste verwendet werden.

Artenliste

Gehölzstreifen / Hecken, Strauch-Gruppen

Strauch-Baumhecken als mehrzeilige Pflanzungen, in der Reihe max. 2 m² pro Gehölz, 3 - 4 Reihen in versetztem Stand, mehrere Sträucher derselben Art (besonders bei kleineren oder schwächer wüchsigen) gruppieren; Hochstämmen als „Solitäre“ einstreuen)

Strauch-Hecken als mindestens 2-zeilige Pflanzung in versetztem Stand mit Pflanzabständen von ca. 0,75 - 1,25 m (variiert nach Wuchsgröße). Sträucher derselben Art zu max. 3 Stück gruppieren, Artenmix in unregelmäßiger Reihenfolge

Pflanzqualitäten als (mehrfach) verpflanzte Sträucher mit mehreren Trieben, vorzugsweise balliert oder im Container, bzw. Heckenpflanzen in geeigneter Qualität

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Deutzia gracilis	Deutzie
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronaria	Pfeifenstrauch (Falscher Jasmin)
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Ribes alpinum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere-Spiere
Symphoricarpos alba	Schneebeere
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume

mehrfach verpflanzte Heister für Gruppen innerhalb von flächiger Gehölzpflanzung oder als Hochstämmen / Stammbüsche bei Einzelverwendung ab STU 10 - 12 cm, für Baumreihen ab STU 12 - 14 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss*
Malus floribunda	Zierapfel
Populus nigra pyramidalis	Säulen-Pappel**
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus serrulata	Weißer Zierkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia cordata	Winter-Linde**
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde**
Ulmus minor	Feld-Ulme
Taxus baccata	Elbe*
Prunus cerasifera"niegra"	Blutpflaume

* besondere Eignung für Einzelstand / Solitär oder Baumgruppe
** besondere Eignung für Baumreihe / Allee

Hinweis:
Für alle Bepflanzungen soll vorzugsweise autochthones Material verwendet werden, die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungspflege ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern, abgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen. Die Zeltwiese und die sonstigen Grünflächen sind durch extensive Pflege zu unterhalten.

Rechtsgrundlagen

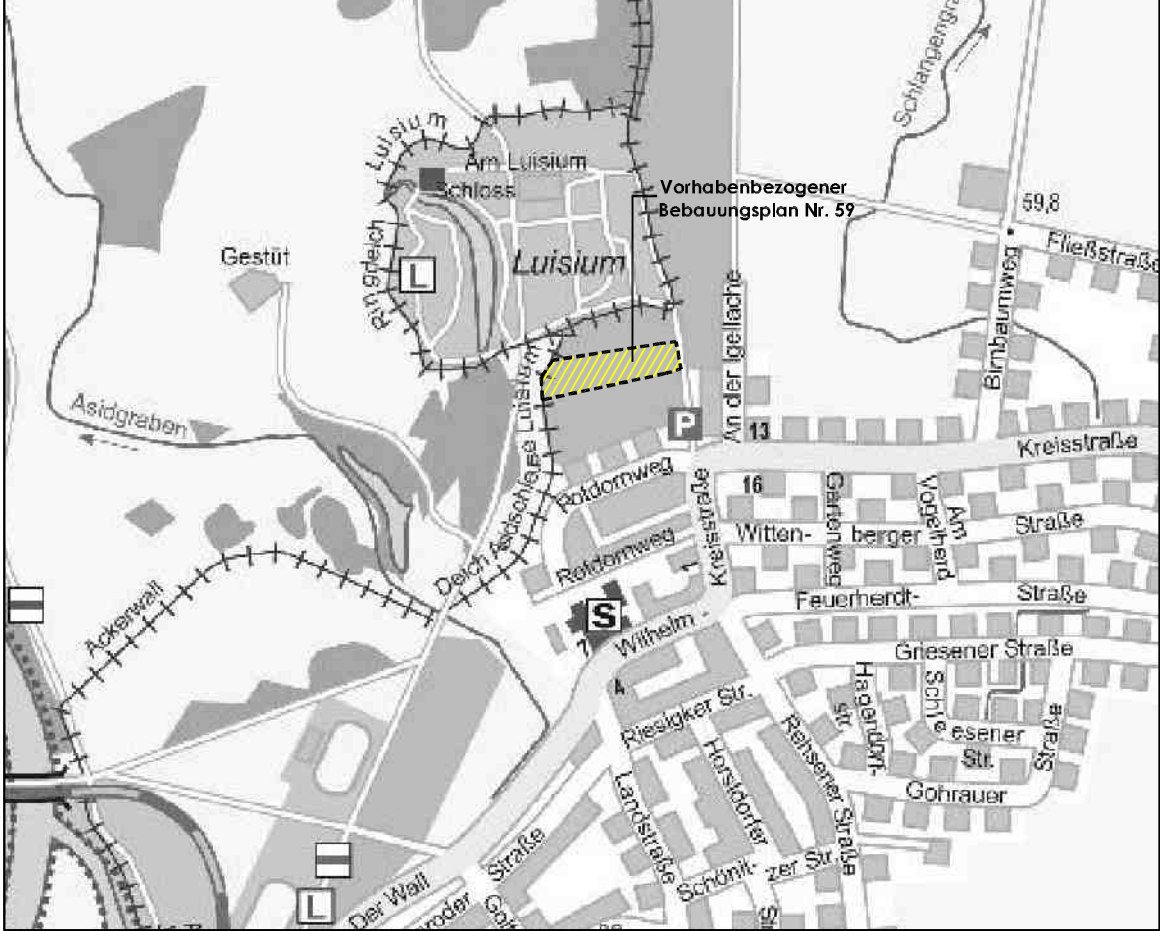
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Klimaschutz-Novelle vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, in Kraft seit 30.07.2011)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- BBoDSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Nr. 47 S. 3214)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.03.2011 (GVBl. S. 492)

Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



Quelle: www.dessau.de/Stadtplan mit Lage des Plangebietes

STADT DESSAU-ROSSLAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59
"Freizeitcamp am Luisium"

Entwurf

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Datum 05.10.2011

orig. Maßstab 1:1.000

