



NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich	Zahl der Vollgeschosse	Stellflächen f. Wohnmobile incl. Erschließung	Sanitäranlagen	Bowlingbahn Anmeldung
max. zulässige Grundfläche	-	5900 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

▲ Einfahrt

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

St 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

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

vorhandene Gebäude und baul. Anlagen

Flurstücksgrenzen

650 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
  - 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.
  - Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
  - Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (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
  - Als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 12 Abs. 3a BauGB wird ein sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.
  - Im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ sind allgemein zulässig die Stellplätze für Wohnmobile sowie Sanitäranlagen und eine Ver- und Entsorgungsstation als zugehörige Nebenanlagen.
  - Eine gastronomische Einrichtung mit Bowlingbahn ist im Teilbereich 2 des sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Die max. zulässige Grundfläche für den Wohnmobilstellplatz wird mit 5900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Fläche umfasst 50 Einzelstellplätze für die Wohnmobile inklusive der zugehörigen Erschließungsflächen.
  - Nebenanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden.
  - Abweichend von 2.2. ist die Errichtung einer Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile auch außerhalb der Baufelder 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 (Vt) und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (Mi):

VI. Erhaltung des Sandtrockenrasens im Bereich des §30-Biotops Zum Schutz des nach § 30 BNatschG i.V.m. § 22 NatschG LSAGeschützten Biotops und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatschG in Bezug auf die blaufüßige Odlandschrecke ist der bestehende Sandtrockenrasen zu erhalten. Als Pflegemaßnahme ist die Fläche 2x jährlich zu mähen (Mitte Mai, September) das Mahdgut ist zu beseitigen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

M1. Pflanzung heimischer Gehölze Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Gehölze ausschließlich aus heimischen Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu entwickeln.

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Artenliste Bäume</b>       | <b>Artenliste Sträucher</b>                   |
| Feld-Ahorn (Acer campestre)   | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)           |
| Hainbuche (Carpinus betulus)  | Zweiflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) |
| Wild-Äpfel (Malus sylvestris) | Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  |
| Wild-Birne (Pyrus pyraeata)   | Pflaumenhütchen (Eucornus europaeus)          |
| Stiel-Eiche (Quercus robur)   | Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)     |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)  | Schlehe (Prunus spinosa)                      |
|                               | Hundsrose (Rosa canina)                       |
|                               | Wein-Rose (Rosa rubiginosa)                   |
|                               | Purgier-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 Waldfleichen der privaten Grünflächen sind zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Dessau-Roßlau, den 22.10.2024 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 24.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Auslegung beigeordnet.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 01.02.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 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 06.03.2023 bis zum 06.04.2023 öffentlich ausgelegt. 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. 3/2023 am 24.02.2023, sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2023 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 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 11.03.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 Der Oberbürgermeister

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 11.03.2024 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.03.2024 gebilligt.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 Der Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 Der Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.10.2024 im Amtsblatt Nr. 10/2024 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, Fachgutachten und der zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan können von jedermann im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung der Stadt Dessau-Roßlau während der Sprechzeiten eingesehen und über deren Inhalt Auskunft erteilt werden. 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 am 23.10.2024 in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den 23.10.2024 Der Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes 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 Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (8) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister

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)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- USchadG: Umweltschadensgesetz
- BBodSchG: 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-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Plangrundlage

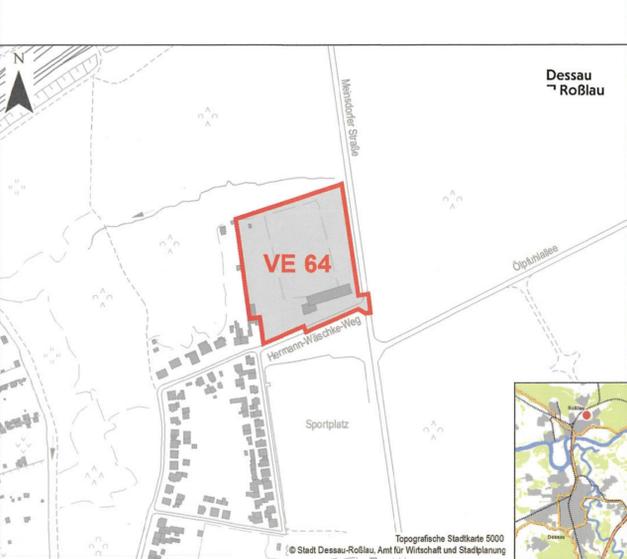
- Lageplan mit Liegenschaftsangaben vom 17.10.2022 vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Jens Tetzlaff, Dessau
- Liegenschaftskarte des LVermGeo : 29.06.2022
- Cernomarkung : Roßlau
- Flur : 17
- Aktenzeichen : B24-7011567-2016-7

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit dem in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dotum 22. Jan. 2024

Unterschrift Dipl.-Ing. Jens Tetzlaff Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ÜBERSICHTSKARTE (ohne Maßstabsangabe)



Stadt Dessau-Roßlau  
 Dezernat I  
 Amt 61 - Wirtschaft und Stadtplanung  
 Gustav-Bergt-Straße 3  
 06862 Dessau-Roßlau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" Satzung Stand 22.01.2024

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

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

PLANNINHALT: Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" MASSTAB: 1:500

DATEI: GEZEICHNET: 22.01.2024 FP PLANNR.: 310 BLATTGR.: A2-ÜBERGRÖSSE GEPRÜFT & FREIGEgeben: 22.01.2024 SP