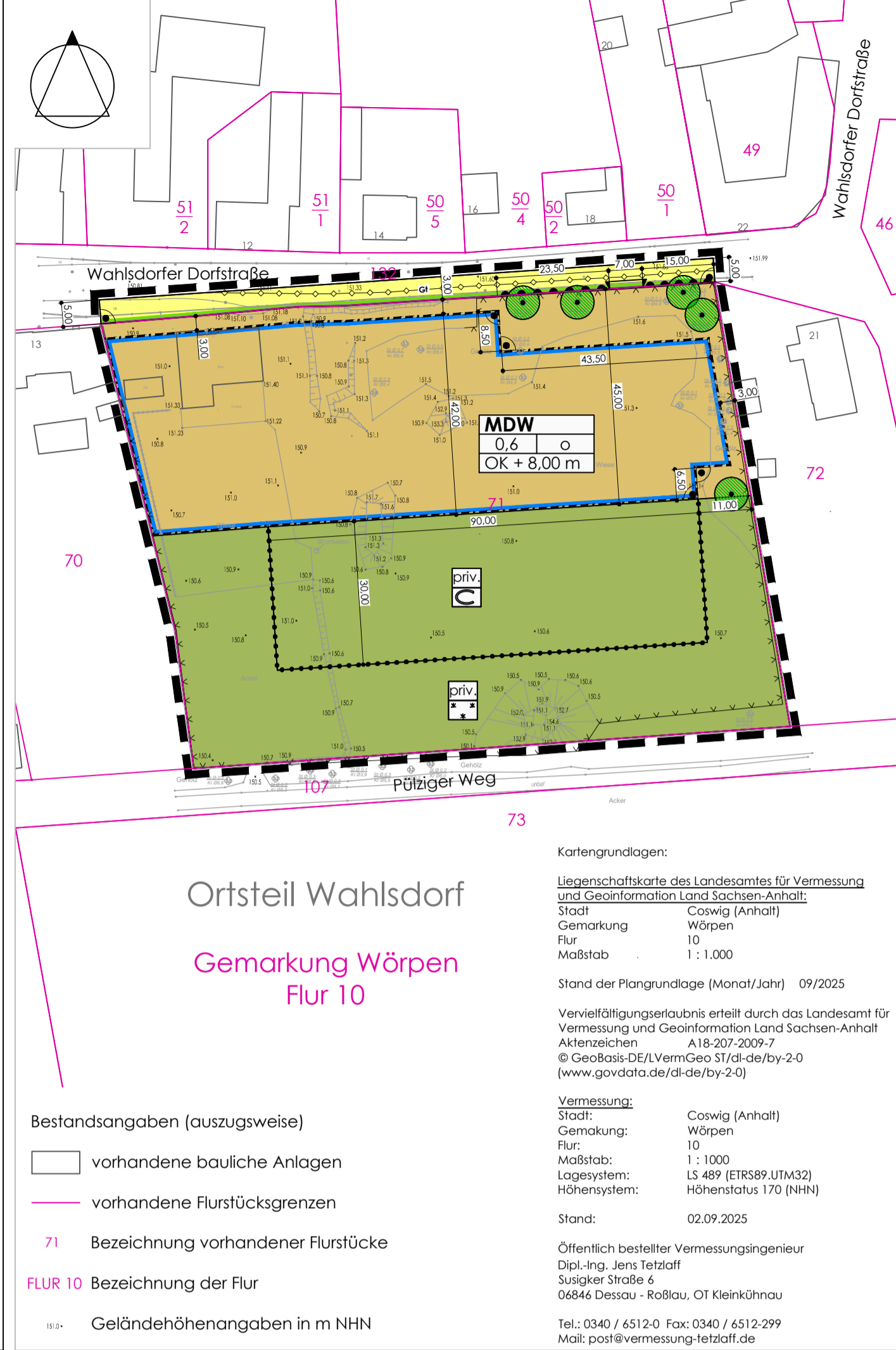


# Teil A



# TEIL B

## Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO)

- Das Dörfliche Wohngebiet MDW gem. § 5a BauNVO wird gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO gegliedert sowie gem. § 1 (5), (6) BauNVO eingeschränkt:

1.1. **Zulässig sind im Dörflichen Wohngebiet MDW:**

- Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1. **Ausnahmsweise zulässig sind im Dörflichen Wohngebiet MDW:**

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, ausgenommen die gewerbliche Haltung von Großvieh wie Rinder, Pferde, Schweine, Schafe oder Ziegen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.1. **Nicht zulässig sind im Dörflichen Wohngebiet MDW:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- Im Bereich des Dörflichen Wohngebietes MDW, einschließlich der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Weide" und "Reitplatz", ist die nicht gewerbliche Haltung von bis zu 15 Pferden zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

- Im Dörflichen Wohngebiet MDW ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

- Die Höhe der baulichen Anlagen im Dörflichen Wohngebiet MDW ist als Höchstwert über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist 151,00 m NNH.

- Die Höhe baulicher Anlagen gem. textl. Festsetzung Ziff. 12, darf innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" nicht mehr als 4,00 m über Bezugspunkt betragen.

**Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Einzäunungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 15, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

- Nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Dörflichen Wohngebietes MDW ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Die Herstellung von PKW-Stellplätzen/Garagen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung in dem Dörflichen Wohngebiet MDW ist gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.

- Die als Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % herzustellen. Zufahrten, angrenzend zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, sind auch in gebundener Bauweise zulässig.

- In dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen zulässig. Technische Anlagen zur Abnahme/Umwandlung von Erdwärme sind im gesamten Planungsbereich zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (1) BauNVO als Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht zulässig.

**Hinweis:**

Von Solarmodulen dürfen keine Blendwirkungen, die Verkehrsflächen oder Aufenthaltsräume in Gebäuden der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten, ausgehen.

**Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" ist durch die Ansaat von Grünland die Anlage einer Pferdeweide für die ganzjährige Nutzung zulässig. Die durch die Weide 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.

- Im Bereich der als "Weide" festgesetzten privaten Grünfläche ist die Errichtung von Unterständen für bis zu 3 Pferde auf einer Grundfläche bis zu 50 m² zulässig. Weiterhin ist es zulässig insgesamt 5% der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" durch Fußwege wasser-durchlässig zu befestigen.

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" ist die Anlage von eingezäunten Auslauflächen für Pferde (Paddocks) mit einer Gesamtfläche bis zu 800 m² für insgesamt 12 Pferde zulässig. Zur Vermeidung von Verschlämungen sind die Böden der Paddocks mit versickerungsfähiger Oberfläche anzulegen.

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" ist die Anlage eines bis zu 2.100 m² großen Reitplatzes mit Sandboden zulässig. Eine Beleuchtung des Reitplatzes ist zulässig.

- Zur Einfriedung von Grundstücken ist gegenüber öffentlicher Straßenverkehrsflächen die Errichtung einer bis zu 1,50 m hohen, optisch durchlässigen Einzäunung, auch in Kombination mit einer einzeiligen Heckenbepflanzung zulässig. Gegenüber den Flurstücken 70 und 72, Flur 10, Gemarkung Wörpen ist im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" im Abstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen wahlweise eine zusätzliche Einzäunung zu errichten oder eine durchgängige, mindestens 1,00 m breite Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste anzulegen, wobei je 1 lfm. Hecke 3 Pflanzen zu setzen sind. Vorstehendes gilt sinngemäß für die Pferdehaltung im Bereich des Baugebietes MDW. Die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen (Mauern, blickdichte Zäune usw.) ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Errichtung flexibler Einzäunungen ist zulässig.

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

- Das im Dörflichen Wohngebiet MDW sowie auf den privaten Grünflächen im Bereich von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.

- Die nicht bebauten Grundstücksflächen des Dörflichen Wohngebietes MDW sind mindestens durch die Ansaat von Landschaftsrasen gärtnerisch zu gestalten.

- Je angefangene 300 m² versiegelter privater Grundstücksfläche sind auf den privaten Grünflächen mindestens ein Laubbaum als Hochstamm gem. Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm oder zwei Obstbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von jeweils 10 - 12 cm zu pflanzen. Sonderformen für Solitärgehölze (mehrstämmig, säulenförmig) sind zulässig.

**Hinweis:**

Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten heimischer, standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum zu ersetzen.

**Artenliste**

Gehölzgruppen, Einzelbäume	Hecken, Strauchgruppen
Juglans regia	Carpinus betulus
Malus floribunda	Corylus avellana
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastr	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Comus sanguinea
	Crataegus monogyna
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Prunus spinosa
	Ribes rubrum
	Rosa spec.
	Salix aurita
	Salix viminalis
	Virburnum opulus
	Hainbuche
	Hasel
	Hartriegel/Kornelkirsche
	Blutroter Hartriegel
	Eingrifflicher Weißdorn
	Liguster
	Heckenkirsche
	Schlehe
	Johannisbeere
	Wildrosenarten
	Öhrchenweide
	Korbweide
	Gemeiner Schneeball

**Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:**

Strauchanpflanzungen sind mit verpflanzten Sträuchern mit mindestens 3 - 5 Trieben und 40 - 90 cm Höhe zu verwenden. Für baumartige, bzw. führende Gehölze innerhalb von Hecken, Gehölzstreifen und Gruppenpflanzungen sind verpflanzte Heister ab 100 - 125 cm Höhe zu verwenden.

- Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG soll das Fällen von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Brutzeiten - nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres - erfolgen. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können fortgeführt werden, wenn dies ohne längere Unterbrechung geschieht. Die Unterbrechung darf maximal eine Woche betragen. Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit der Beginn einer Bautätigkeit unterbleibt, so hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

## Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

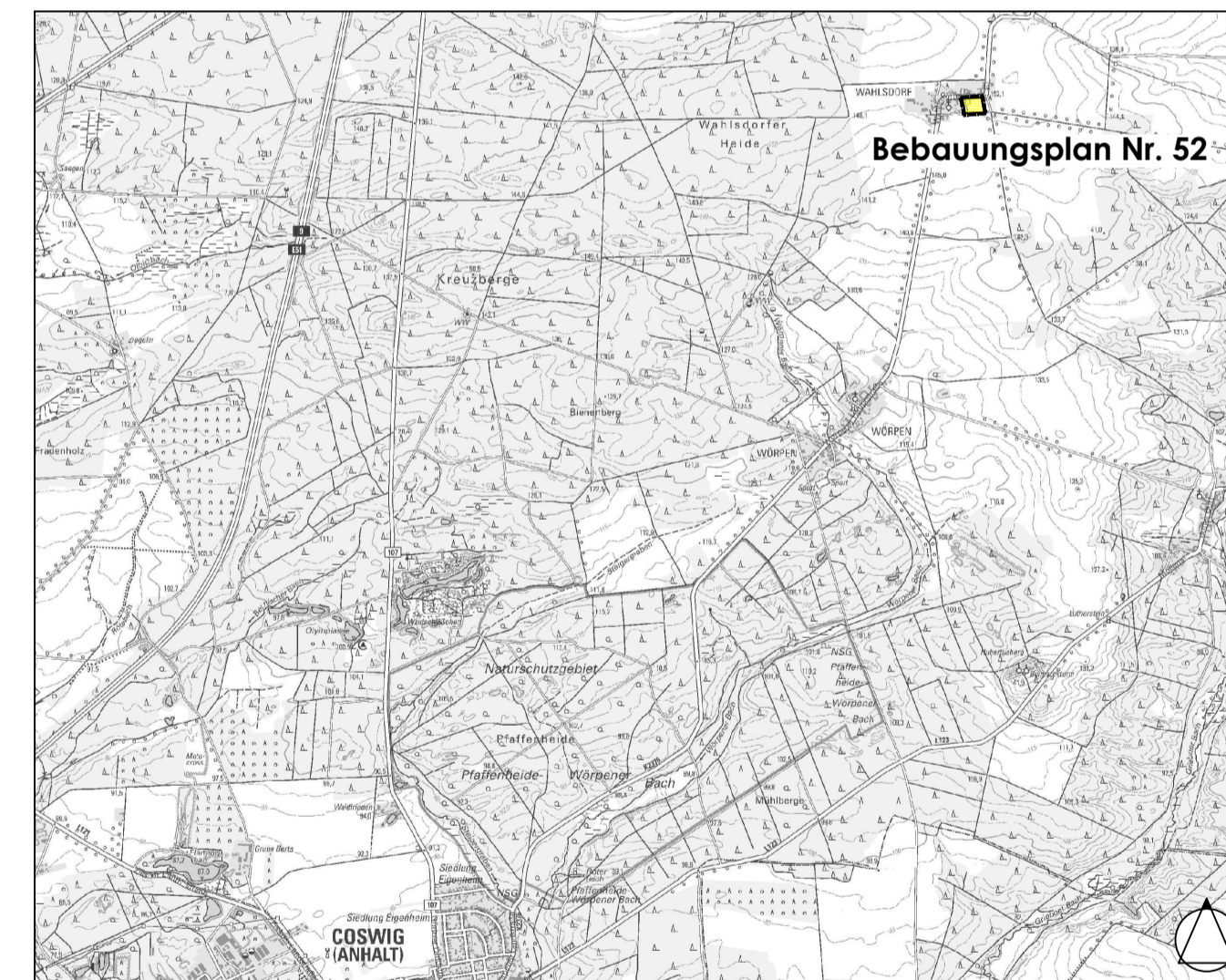
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

- 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. I S. 306)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 746, 762)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), neugefasst durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10)



## STADT COSWIG (ANHALT) ORTSCHAFT WÖRPEN

## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 52 "AM REITERHOF" OT WAHLSDORF gem. § 13 a BauGB



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

**M 1:1.000** **10.04.2026**

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

Tel. 0340/613707

E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de