



**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte des LVermGeo Sachsen - Anhalt  
 Stadt: Raguhn-Jeßnitz  
 Gemarkung: 2.3  
 Maßstab: 1:11.000  
 Stand der Planunterlage (Jahr): 2019

**Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise):**

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 40 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 2 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

**ausgewählte Punkte der Gemeindegrenze**

Koordinaten (ETRS89, JPN, ZPN)	Richtswert	Höchstwert
725459.61	5734122.12	
725461.63	5734120.04	
725471.42	5734100.17	
725475.72	5734081.01	

**ausgewählter Punkt der Versorgungsfläche**

Koordinaten (ETRS89, JPN, ZPN)	Richtswert	Höchstwert
725465.02	5734084.34	

**Planzeichenerklärung (PlanZV)**

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertageseinrichtung

**Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 17 und (6) BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Löschwasserzisterne
- Wertstoffsammelstelle
- Telekommunikation

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

- unterirdisch
- Elektrizität (Nieder-/ Mittelspannung)
- Gas (Niederdruck)
- Telekommunikation
- Trinkwasser
- Schmutzwasser

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

- Grünflächen, öffentlich
- Spielplatz

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

- zu erhaltender Baum, Lage informell
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) 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) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Begünstigte: Versorgungsträger, Nutzer des öffentlichen Stellplatzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**informelle Darstellung**

- zu erhaltende Hecke, in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen der Einfügung der Kindertageseinrichtung

**Teil B**

**Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung" ist die Errichtung und der Betrieb einer Kindertageseinrichtung auf einer Grundfläche bis zu 1.500 m<sup>2</sup> (l. S. v. § 19 (2) BauNVO) mit zugehörigen Freispielflächen zulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf 8,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Höhenüberschreitungen für technische Anlagen bis zu max. 10,00 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmittelpunkt) der östlich angrenzenden Markescher Straße.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig, unterhalb des anstehenden Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung, in Form von Unterturversickerungsanlagen herzustellen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist in diesen Bereichen unzulässig.

**Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

- Die Errichtung von Stellplätzen ist auf der Fläche für Gemeinbedarf, unmittelbar nördlich angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Stellplätze und öffentliche Parkplatzflächen, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, sind nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mind. 60% zulässig. Hiervon abweichend sind Stellplätze in gebundener Bauweise zulässig, sofern die Baugrundverhältnisse eine schadlose Versickerung des Oberflächenwassers nicht zulassen oder wirtschaftliche Aufwendungen in unverhältnismäßiger Höhe einer Herstellung bzw. Unterhaltung der Anlage entgegenstehen.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend von § 14 BauNVO auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO, zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 7 bleibt von Vorstehendem unberührt.
- Anlagen für erneuerbare Energien i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Kindertageseinrichtung zulässig.

**Hinweis:**

Von den Solarmodulen dürfen keine Blendwirkungen, die Aufenthaltsräume in Gebäuden vorhandener Nachbarschaften beeinträchtigen können, ausgehen.

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 17 und (6) BauGB)**

- Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne auch unter Flur zulässig. Die Fläche darf mit in den Bereich des öffentlichen Spielplatzes einbezogen werden.

**Hinweis:**

Die Saugstelle zur Löschwasserentnahme ist zur südlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ständig frei zu halten.

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

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anlage von unbefestigten Schotterwegen ist zulässig.

**Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)**

**Hinweis:**

Eine Einbeziehung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bereich des öffentlichen Spielplatzes ist zulässig.

**Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) und § 9 (6) BauGB)**

- Die Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB) dienen dem Erhalt der vorhandenen Hecke. Die vorhandenen vitalen Gehölze innerhalb der Hecke sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bestandlücken sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste zu ergänzen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.
- Die Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB) dienen dem Erhalt und der Fortentwicklung der vorhandenen Hecke sowie des Baumbestandes im Bereich des Spielplatzes. Die Flächen sind außerhalb der Sicherheitsbereiche für Spielgeräte mit Landschaftsrasen zu begrünen und als Wiese zu pflegen. Im Bereich der v. g. Hecke sind zwei bis zu 2,50 m breite Durchgänge i. V. m. der Spielplatznutzung zulässig herzustellen. Vorhandener vitaler Gehölzbestand ist zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Standortfremde Arten, Nadelgehölze und geschädigte Exemplare sind sukzessive zu entfernen. Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzstandort sind unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen.
- Die Unterbrechung der vorhandenen Hecke zur Absicherung der Zufahrt auf die Fläche des öffentlichen Spielplatzes ist im Verlauf der Bitterfelder Straße bis zu einer Breite von 3 m zulässig.
- Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang der westlichen Gebietsgrenze eine durchgängige, mind. 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen gem. Artenliste anzulegen.
- Die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei ihrem Abgang durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.

**Hinweis:**

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Verluste von Bäumen und Hecken sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

**Artenliste**

**Bäume über 20 m Wuchshöhe**

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus     | Bergahorn     |
| Aesculus hippocastanum  | Roskastanie   |
| Fraxinus excelsior      | Gemeine Esche |
| Liriodendron tulipifera | Tulpenbaum    |
| Quercus robur           | Stieleiche    |
| Ulmus laevis            | Flatterulme   |
| Tilia cordata           | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos      | Sommerlinde   |

**Bäume bis 20 m Wuchshöhe**

- |                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Acer campestre                 | Feldahorn      |
| Catalpa bignonioides           | Trompetenbaum  |
| Prunus padus                   | Traubenkirsche |
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | Stadtbirne     |
| Sorbus aucuparia               | Eberesche      |
| Sorbus aria                    | Mehlbeere      |

**Bäume bis 10 m Wuchshöhe, Strauchgruppen und Hecken**

- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus    | Hainbuche                 |
| Corylus avellana    | Hasel                     |
| Cornus mas          | Hartrieel / Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea    | Blutroter Hartrieel       |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche             |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                  |
| Malus floribunda    | Vielblütiger Apfel        |
| Pyracantha coccinea | Feuerdorn                 |
| Ribes rubrum        | Rote Johannisbeere        |
| Rosa spec.          | Heckenrosen               |
| Syringa vulgaris    | Gemeiner Flieder          |
| Virburnum opulus    | Gemeiner Feuerball        |

**Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

**SATZUNG DER STADT RAGUHN-JESSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG "KITA MARKESCHER PLATZ", OT RAGUHN**

**Präambel**

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz vom 17.05.2017, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

**Teil A**

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichnerverordnung (PlanZV)

**Teil B**

- Textliche Festsetzungen

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jeßnitz zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn vom 15.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 7/2016 am 29.07.2016 erfolgt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Dessau-Roßlau, den 20.02.2019

.....  
 Planverfasser

- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am 14.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 27.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 1/2017 erfolgt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 06.02.2017 bis zum 07.03.2017 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 1/2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.02.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 17.05.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn, wurde am 17.05.2017 vom Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jeßnitz vom 17.05.2017 gebilligt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.03.2019 im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 3/2019 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 29.03.2019 in Kraft getreten.

Raguhn-Jeßnitz, den 03.04.2019

.....  
 Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres, nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz", OT Raguhn, sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Raguhn-Jeßnitz, den 30.04.2020

.....  
 Bürgermeister



Top Karte 1: 10.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A-18-7002024/2011, v.: 2011

**STADT RAGUHN-JESSNITZ  
 OT RAGUHN**

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
 "KITA MARKESCHER PLATZ"**

**BEKANNTMACHUNG  
 gem. § 10 (3) BauGB**