

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - G3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – TEIL B –

Es gilt die BauVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE-Telgebiete gemäß § 9 BauVO

- 1.1.1 In allen GE-Telgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauVO – Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.
- 1.1.2 In allen GE-Telgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauVO – Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungszentren – nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 GE-Telgebiete gemäß § 9 BauVO

- 1.2.1 In allen GE-Telgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauVO – Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – nicht Bestandteil dieser Satzung.

- 1.2.2 Im GE-Telgebiet 5 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVO nur im Sinne der Abstandsflächen V und VI des RdSt. des MÜ vom 26.08.1993, Mbl. LSA Nr. 67/1993 (Abstandsflächen) zulässig. Ausnahmen können in dem GE-Telgebiet nach Betriebsarten bzw. Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsflächen zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen des jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.

- 1.2.3 Im GE-Telgebiet 1 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVO nur im Sinne der Abstandsflächen V und VI des RdSt. des MÜ vom 26.08.1993, Mbl. LSA Nr. 67/1993 (Abstandsflächen) zulässig. Ausnahmen können in dem GE-Telgebiet nach Betriebsarten bzw. Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsflächen zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen des jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.

- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauVO sind in allen Telgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit Handels- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungs-räumlichkeiten haben, sind zulässig. Kraftfahrzeugparkplätze, die aufgrund seines Veranlagungsgebietes einen größeren Raumbedarf hat, ist ebenfalls zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauVO und § 19 BauVO)

- 2.1.1 In allen Telgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine sowie Blei- und Entlüftungsauslässe von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 2.1.2 Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen sind bis zu einer Höhe von 23 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauVO und § 23 Abs. 5 BauVO Gärten und Nebengärten im Sinne § 14 Abs. 1 BauVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstücksbefriedungen.

- 4.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen – Sichtbereich – sind Werbepylonen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sowie Stell- und Pylonstützen zulässig. Einfriedungen und Sträucher dürfen eine Höhe von 2,00 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- 5.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern durch den (den) auszustellenden Betrieb aus Gründen des Wasserhaushalts eine zeitweilige Verengung der Fläche erforderlich ist.

- 6.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen – Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)

- 6.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

- 6.1.1 Auf der Südseite der Reichardtstraße sind mindestens 27 Bäume zu pflanzen.

- Artenwahl:

- 6.1.2 Alle Bäume bei Pflanzung 3 x v. m. mit Ballen.

- 6.1.3 Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß und dürfen nicht überfahrbar sein.

- 6.2 Öffentliche Grünflächen

- 6.2.1 Öffentliche Grünflächen sind als naturnahe Wiese herzustellen. Wenigstens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Solitären und Gehölzgruppen in folgender Artenwahl zu bepflanzen und im Falle der Abgrenzung durch neu zu errichten:

- Acer campestre
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Gibberula tinctoria
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Rosa rugosa
Lonicera xylosteum
Berberis thunbergii
Atropurpurea Nana
Rosa gallica
Malus sylvestris
Sambucus nigra
Salix caprea
Salix aurita
- Feldahorn
– Hainbuche
– Eingrifflicher Weißdorn
– Haselnuß
– Hainrose
– Pfaffenhütchen
– Gewöhnlicher Schneeball
– Gemeiner Flieder
– Brombeere
– Apfelfrose
– Gewöhnliche Heckenkirsche
– Zwerg-Barberitze
– Bittere Rose
– Schwarzer Holunder
– Salweide
– Ohrenweide

- 6.2.2 Unter der 110 kV Leitung sind Gehölze nur bis 4 m Endhöhe zulässig.

- 6.3 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grund

- 6.3.1 Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen für Bepflanzungen sind flächendeckend unter Erhaltung der notwendigen Grundstückszufahrten und –zugänge nur mittels folgender Arten als freischneidende Hecke auszuführen:

- Acer campestre
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Gibberula tinctoria
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Rosa rugosa
Lonicera xylosteum
Berberis thunbergii
Atropurpurea Nana
Rosa gallica
Malus sylvestris
Sambucus nigra
Salix caprea
Salix aurita
- Feldahorn
– Hainbuche
– Eingrifflicher Weißdorn
– Haselnuß
– Hainrose
– Pfaffenhütchen
– Gewöhnlicher Schneeball
– Gemeiner Flieder
– Brombeere
– Apfelfrose
– Gewöhnliche Heckenkirsche
– Zwerg-Barberitze
– Bittere Rose
– Schwarzer Holunder
– Salweide
– Ohrenweide
– Alpenjohannisbeere

- (Strauchqualität: v. Str., mind. 3 Tr.)

- 6.3.2 Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils zulässigen Grundflächenzahl nicht versiegelt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten und mindestens zu 1/4 mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der nachfolgend angegebenen Artenwahl zu bepflanzen. Dabei ist je angelegter 500 m² der neu versiegelten Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges durch gleiche Art zu ersetzen.

TG 1	0,6	10,0
------	-----	------

G ₆		
----------------	--	--

TG 2	0,6	10,0
------	-----	------

GE		
----	--	--

TG 3	0,6	10,0
------	-----	------

GE		
----	--	--

TG 4	0,6	10,0
------	-----	------

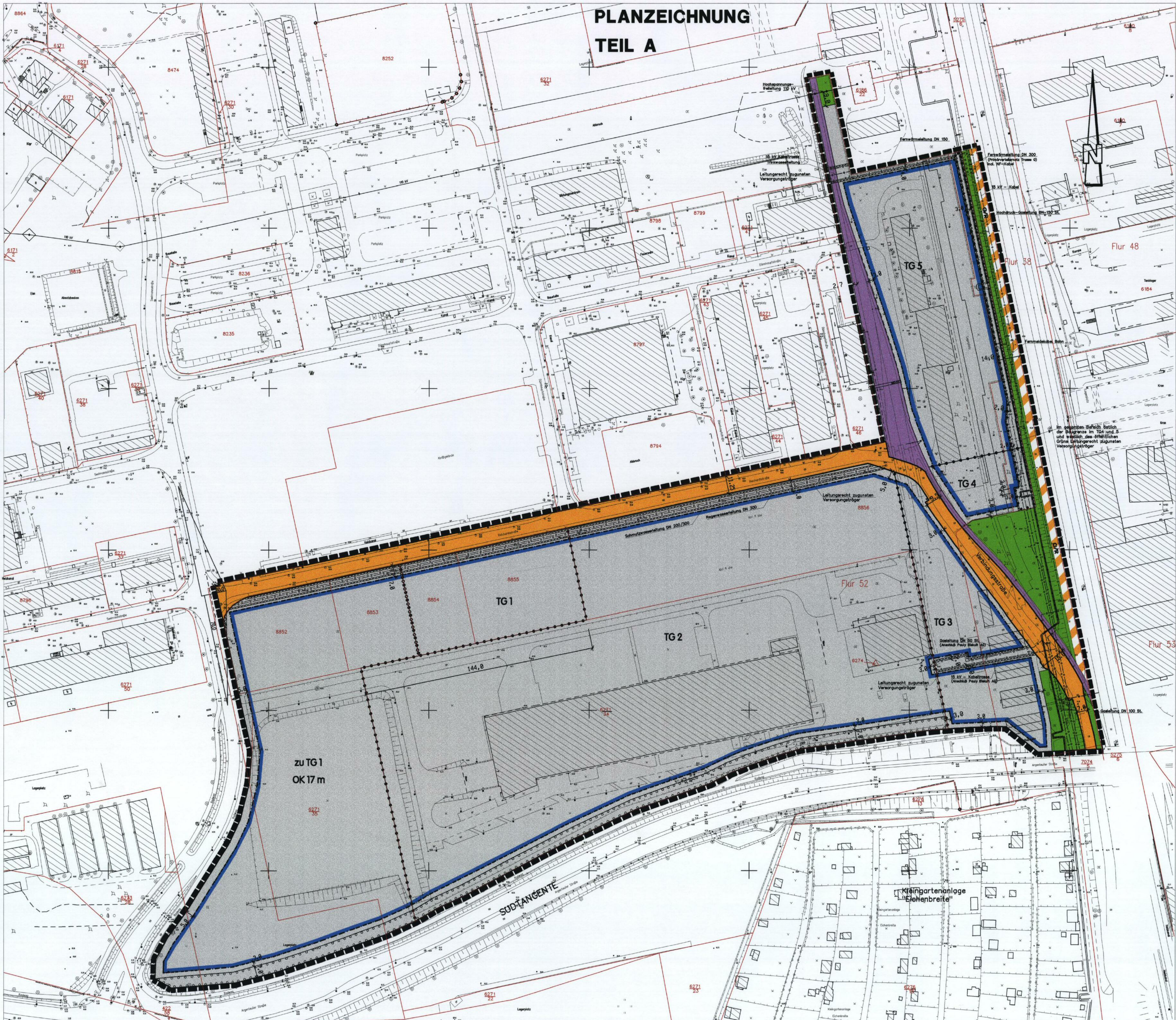
GE		
----	--	--

TG 5	0,6	10,0
------	-----	------

G ₆		
----------------	--	--

Telgebiet	Grundflächenzahl	Baumstammzahl
-----------	------------------	---------------

Art der baulichen Nutzung		
---------------------------	--	--



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

GE: Gewerbegebiet § 8 BauVO

G₆: eingeschränktes Industriegebiet (s. textl. Festsetzungen Ziffer 1 Pkt. 1.2.2 und 1.2.3) § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6: Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

10,0: Baumstammzahl § 21 BauVO

OK 17 m: Oberkante baulicher Anlagen die Höchstmaß (s. textl. Festsetzung 1 Pkt. 7.1) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

Baugrenzen

Baugrenze: § 23 BauVO

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GVR: Geh-/Radweg

Bahnanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

Grünflächen (öffentlich): § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Fläche mit Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Telgebietes (TG): § 1 Abs. 4 BauVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes: § 1 Abs. 4 BauVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtbereiche): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sichtbereiche mit Maßangaben in Abhängigkeit von der Geschwindigkeit v [km/h]: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Vermessung in Metern

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

oberirdische Leitung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO

unterirdische Leitung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO

Fundament

Das Plangebiet ist als Bombensuchgebiet registriert. Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Kommissarbesitzungsbescheid des Landes Sachsen-Anhalt einzuholen.

Kulturdenkmale

Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten im Plangebiet ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurgrenzen

Bezeichnung vorhandener Flurstücke

Bezeichnung der Flur

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Februar 1991. Die endgültige Bauplanzeichnung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung ist durch Aushang und Veröffentlichung in der „Mitteldeutschen Zeitung“ am 27. Februar 1991 erfolgt.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 1 Nr. 27 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetzes beteiligt worden.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB wurde nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 verzichtet.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. Februar 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

5. Der Wirtschaftsausschuss, Planungs- und Bauausschuss hat am 02. Februar 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit öffentlicher Bauvorschrift und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

6. Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06. März 2000 bis zum 07. April 2000 während folgender Zeiten: Montag und Mittwoch 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Urkataster ist einwandfrei möglich.

Dessau, 30.08.2000

gez. Unterschrift
Stadtverordnetenvorsteher

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrats vom 20.09.2000 gebilligt.

Dessau, 16.10.2000

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplananordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: 25-21102-DE1000/101-G3 – mit Auflegen – erteilt.

Dessau, 22.06.2001

gez. Unterschrift
Regierungspräsident

11. Die Bebauungsplananordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Planes stimmt mit dem Willen des Satzungsgebers überein. Die für die Rechtsverwirklichung maßgebenden Anforderungen sind beachtet worden.

Dessau, 28.07.2001

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.2001 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.

Dessau, 07.10.2001

gez. Unterschrift
Oberbürgermeister

SATZUNG

Der Stadt Dessau über den Bebauungsplan Nr. 101-G3 für das Gebiet, welches im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Siedlung, im Osten durch die Bornstraße Dessau-Leipzig, im Norden durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 101-G2 und im Westen durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Seelmannstraße begrenzt wird.

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Dessau – Mitte, Teilgebiet G3"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), diese in der Fassung der Bekanntmachung der Neu-fassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung vom 15. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2902) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 des Gesetzes über die Baubehörde des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 20.09.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101-G3 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestattung nach § 87 Abs. 4 BauO LSA erlassen:

Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen auf der Planauflistung

Festsetzungen zur Gestattung nach § 87 Abs. 4 BauO LSA auf der Planauflistung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

STADT DESSAU

Sachsen-Anhalt

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - G3

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 87 BauO LSA

Gewerbegebiet Dessau - Mitte

Teilgebiet G3

4. August 2000

Maßstab 1 : 1 000

iv. C. G. K.
Geschäftsbereichsleiter

W. E. B. J.
Planverfasser

acerplan
ARCHITECTEN UND INGENIEURE