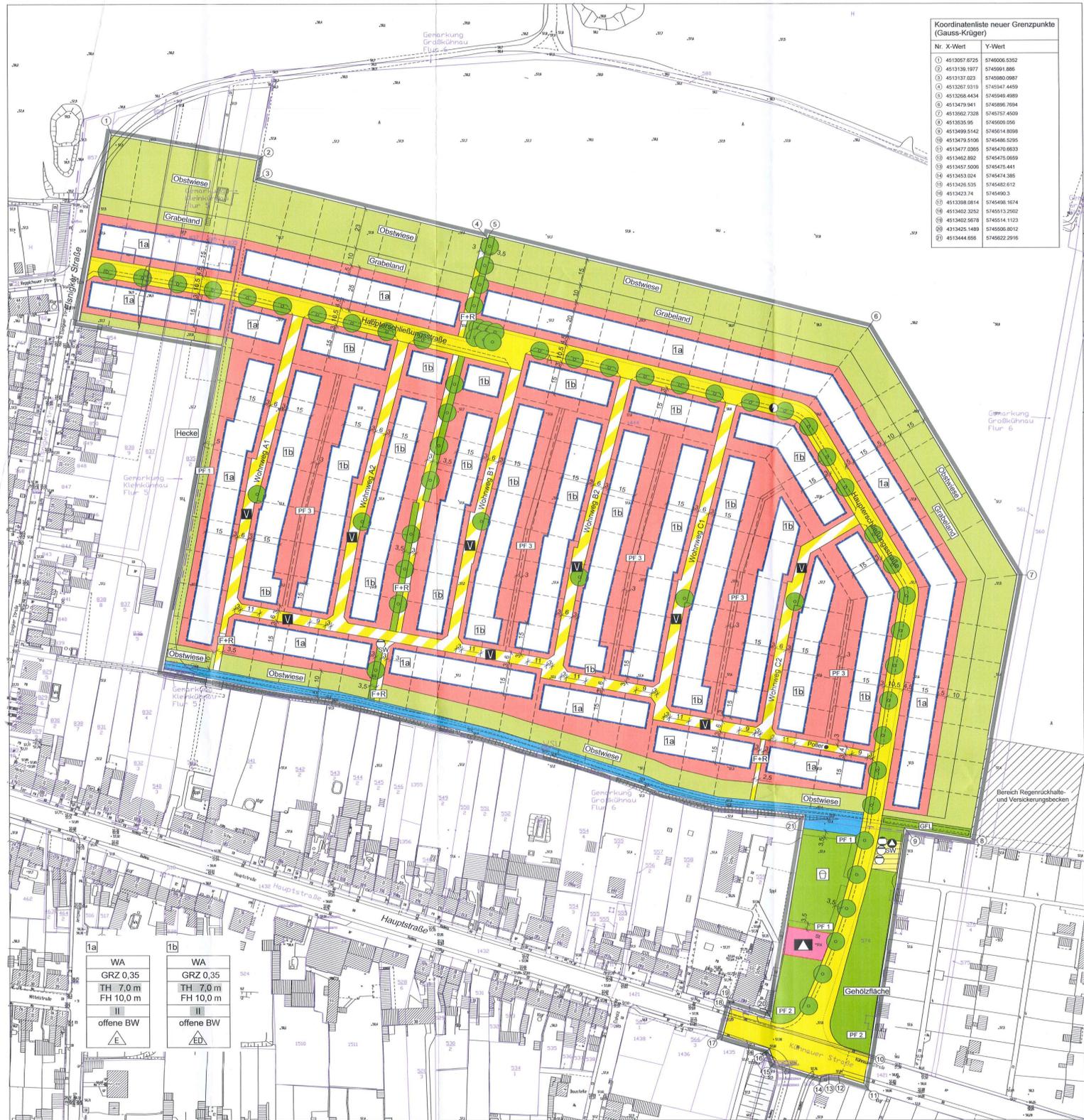


1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" in Dessau - Kleinkühnau



TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56)

Nutzungs-schablone

WA GRZ 0,35 TH 7,0 m FH 10,0 m II offene BW	1a	WA GRZ 0,35 TH 7,0 m FH 10,0 m II offene BW	1b
-------------------------------------------------------------------	-----------	-------------------------------------------------------------------	-----------

- WA Allgemeines Wohngebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH/FH Traufhöhe / Firshöhe als Höchstgrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
- O offene Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17, 18 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze für Schule und Kindergärten
- Straßenverkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Trafostation, Pumpstation / Pumpstation Schutzwasser (0/IV), Gasregelanlage, Wertstoffkontainer
- Öffentliche Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld, Ausweichfläche "Gehölzfläche"
- Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Ausweichfläche "Obstwiese", Ausweichfläche "Grabeland", Ausweichfläche "Heckenpflanzung"
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Zweckbestimmung: Anlagen der Öffentlichkeit und der Leitungs- und Versorgungsanlagen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung: Pflanzfläche (PF 1-3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Poller/Durchfahrverbot geplant**
- Koordinaten (Gauss-Krüger) neuer Grenzpunkte**
X-Wert / Y-Wert siehe Koordinatenliste
- Bereich Regenrückhalte- und Versickerungsbecken**
(Sohlhöhe 57,5 m ü NNH)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Gewässerschonstreifen mit Pflegeweg**
nach § 94 Wasserrecht für das Land Sachsen-Anhalt

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Bezeichnung vorhandener Flurstücke
	vorhandene Gemarkungsgrenze
	vorhandene Flurgrenzen

Die Übersetzung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wurde am 04.03.2013 bereits vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) auf der am 27.04.2013 in Kraft getretenen Sitzung bestätigt.

Planverfasser:
KLAUS NACHTRIEB
STADTBAU UMWELT PLANUNG
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen
Telefon 0621 - 671724 - 70
E-Mail: info@stadtplanung.com

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die vom Bebauungsplan "Große Lobenbreite" abweichenden Festsetzungen sind grau hinterlegt. Die übrigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Große Lobenbreite" bleiben von der 1. Änderung unberührt.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.
Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,35.
Höhe der baulichen Anlagen § 16 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planierung festgesetzten maximalen Trauf- und Firshöhen. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firshöhen ist die Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der Grundfläche.
Als Traufhöhe ist die äußere Schrittkante zwischen aufliegender Wand und der Dachhaut definiert.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Carports, Carports und deren Zufahrten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind keine Stellplätze, Garagen, überdeckten Stellplätze oder Carports oder deren Zufahrten zulässig.
Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdeckten Stellplätzen und Carports sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugengitterpflaster, Plasterbeton zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonpflaster). Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen. Zugangsweg zu Haus- und Wohnunterkriechwegen sind davon ausgenommen.
Innerhalb der als Grabeland festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Gartennutzung dienen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Pro Wohngebäude ist ein hochstammiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzflächen von mind. 4 m² je Baum sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren / Begehen zu schützen.
- 4.1 Zu verwendende Baum- und Gehölzarten innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:**
Folgende Baumarten sind im Bereich der Haupterschließungsstraße ausschließlich zulässig:
Acer platanoides 'Columnar' (Säulen-Spitzahorn), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche)
Für die verbleibenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (ohne Haupterschließungsstraße) sind folgende Baum- und Gehölzarten zulässig:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides 'Columnar' (Säulen-Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erlenföhre), Betula pendula (Hängebirke), Betula pubescens (Korbweide), Carpinus betulus (Hainbuche/Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotföhre), Fraxinus alba (Ei-Baum), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Populus tremula (Zitter-Pappel/Aspe/Espe), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Salix alba (Weißweide), Salix fragilis (Bruch-Weißel-Knack-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere), Tilia cordata (Wilder-Lind), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulm), Ulmus laevis (Feld-Ulm), Ulmus minor (Feld-Ulm) sowie Obstbäume.
- 4.2 Pflanzschema und zu verwendende Baumarten für die Obstwiesen:**
Die Gehölze sind als "hochstammig", Höhe 2-2,5 m, Umfang 10-12 cm, in einem Pflanzabstand von Reihe zu Reihe von max. 12 m und von Baum zu Baum von max. 12 m zu pflanzen.
Folgende Baumarten sind ausschließlich zulässig:
Apfel: Goldparmäne, Cox Orange, Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm
Birne: Gute Luise, Madame Van, Oude Graue, Schweizer Kostume
Pflaume: Ontariopflaume, Wangenheims Frühweiche
4.3 Pflanzschema und zu verwendende Baum- und Gehölzarten für die Hecken
PF 1 und die Gehölzflächen PF 2:
Der Pflanzabstand für die festgesetzte Heckenbepflanzung PF 1 und die Gehölzflächen PF 2 darf max. 2 m, der Abstand in der Reihe max. 2 m und der Abstand der Reihe zum Zaun max. 1 m betragen.
Zur
O X X X X X X X X X X X X
1. Reihe
X X X X X X X X X X X X
2. Reihe etc.
O - Bäume: Mindestpflanzquerschnitt 2 x verschult mit Ballen, 125 bis 150 cm groß
Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 2 und der Gehölzflächen PF 2 sind folgende Baumarten zulässig:
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre)
X - Sträucher (jeweils vier gleichartige): Mindestpflanzquerschnitt 2 x verschult, 60 bis 100 cm groß
Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 1 und Gehölzflächen PF 2 sind folgende Sträucherarten zulässig:
Falscher Jasmin (Philadelphus coronaria), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Blaurter Hirtentee (Cornus sanguinea), Zwergföhler Weidenbaum (Crataegus lanuginosa), Stachelhainbuche (Diospyros magellanica), Heckenrose (Lonicera korolkowii), Berberitze (Berberis vulgaris), Schneebirn (Syringia alba), Zaubernuss (Hamamelis), Schneebirn (Syringia alba), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
- 4.4 Zu verwendende Gehölzarten für die Hecken PF 3:**
Mindestpflanzquerschnitt 2 x verschult, 90 bis 100 cm groß
Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 3 sind folgende Gehölze zulässig:
Sommerflieder (Buddleia in Sorten), Schlehe (Prunus spinosa), Rose (Rosa in Sorten), Hasel (Corylus avellana), Forsythie (Forsythia), Hamamelis (Hamamelis virginica), Blaurter Hirtentee (Cornus sanguinea), Perlmutterbuche (Kalkweide artemisiifolia), Falscher Jasmin (Philadelphus in Sorten), Stachelhainbuche (Diospyros magellanica), Schneebirn (Syringia alba), Weigela (Weigela in Sorten), Spierstrauch (Spiraea in Sorten), Gemeiner Flieder (Syringia vulgaris), Zaubernuss (Hamamelis), Schneebirn (Syringia alba), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)

II. HINWEISE

- Archäologische Funde sind entsprechend § 14 Abs. 2 und § 17 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA der Denkmalbehörde zu melden.
- Die Baumschutzsatzung August 2010 der Stadt Dessau-Roßlau vom 22.07.2010 ist zu beachten.
- Die Abwasserentsorgung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.01.2016 ist zu beachten.
- Höhenunterschiede zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind anzugeben und entsprechend zu gestalten.
- Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist.
- Entsprechend der Kampfrüttelbelastungskarte des Technischen Polizeiamtes des Landes Sachsen-Anhalt sind Teilflächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes der Lobenbreite als kampfrüttelgefährdet (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn erdingerichteter Maßnahmen in den v. g. Bereichen, sind Kampfrütteluntersuchungen vorzunehmen. Bei Auffinden von Kampfrüttel sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung oder eine Polizeidienststelle umgehend zu informieren.
- Um Grundstücksvermessungen und Schäden an Bauwerken zu vermeiden sind zur Festlegung der Art der Versicherungsanlage sowie zu deren Bemessung standortkorrekte Baugrunderkundungen des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Eine Unterstellung von Bauwerken auch in den röhrenlosen Bereichen sollte aufgrund der Nähe zur Elbe und des direkt daneben zusammenhängenden Grundwasserständen nicht erfolgen oder zumindest in schwarzer bzw. weißer Wärme ausgeführt werden.
- Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Inhalte sind insbesondere bei der Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserentwässerung zu beachten. Die Entwässerungskonzeption 2. Änderung ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege der Stadt Dessau-Roßlau einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANUNG (SACHSEN-ANHALT)

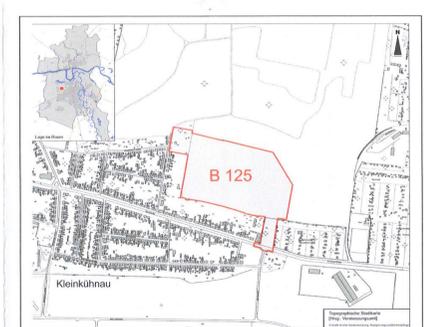
- Baugesetzbuch (BauGB) d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2888)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1067)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, mehrfach geändert durch Gesetz vom 29.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Planzeichenerklärung 1950 (PlanZV 50) vom 18.12.1950 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1067)
- Verordnung über den Landesentwicklungslinien des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2016) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 02/2011, S. 160)
- Regulatorischer Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 125 "GROSSE LOBENBREITE"

Präambel
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2888)), wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.12.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" 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. Planzeichenerklärung 1950 (PlanZV 50)
Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen
- Hinweise

Verfahrensvermerke

- Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat am 06.05.2017 der Aufstellung und dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Beschluß ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 08.02.2017 öffentlich bekanntgemacht worden.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 05.09.2017 öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 09/2017 vom 25.07.2017 öffentlich bekanntgemacht worden.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4, Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gemäß § 4, Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister
- Die 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 05.12.2017 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" wurde mit gleichem Beschluß vom 06.12.2017 erlassen.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 2 vom 27.01.2018 gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am 27.01.2018 in Kraft getreten.
Dessau-Roßlau, den 18.12.2017
Der Oberbürgermeister



STADT DESSAU-ROSSLAU
1. Änderung und Ergänzung
Bebauungsplan Nr. 125
"Große Lobenbreite"
in der Fassung vom 20. Oktober 2017, beschlossen am 06. Dezember 2017
Bekanntmachungsexemplar
SATZUNG
Maßstab 1 : 1.000 Stand: 27.01.2018
D
STADT
DESSAU-ROSSLAU