

Präambel
Satzung der Stadt Dessau über den Bebauungsplan Nr. 136 / Teil C
"Entwicklungsbereich Dessau - Kochstedt"

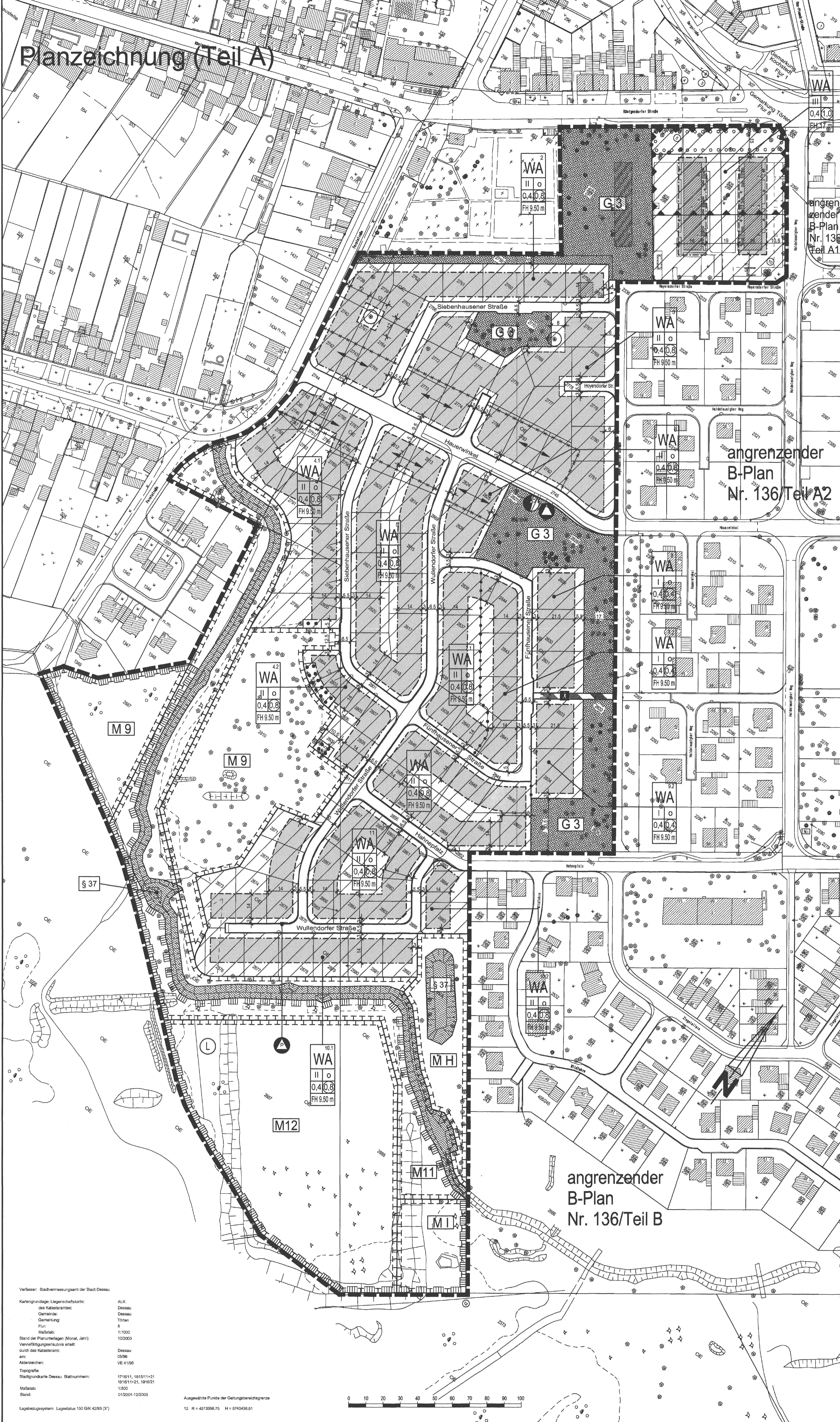
Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) neuerrichtet durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 von 21.02.2005 (BGBl. I S. 1818), V. m. § 233 Baugesetzbuch und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 des ArtVerf. 1 des ersten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bebauung des Landes Sachsen - Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Saxi-V. Nr. 67/2005) hat der Stadtrat durch Beschluss am 12.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 136 Teil C "Entwicklungsbereich Dessau - Kochstedt" mit seinen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B) erlassen.

Der Stadtrat ist eine Begründung beauftragt.
Es gelten die Bauvorschriftenverordnung (BauVVO), d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die 1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurstückplans (Bauleitplanverordnung 1990 - BPlV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 991) S. 58.

Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellung auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 19.05.06
2. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.01.2007 (Ausgabe 02/2007) erfolgt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2007, 09.01.2007 und 06.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2002 (Beschluss-Nr. 23/02) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Der Stadtrat hat am 18.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans ist der Öffentlichkeit am 18.12.2002 ausgestellt.
7. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2003 (Beschluss-Nr. 2/03) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Wirtschaftliche, Planungs- und Bauwirtschaftsausschuss hat am 13.02.2004 die geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
9. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2004 (Beschluss-Nr. 2/04) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2004 (Beschluss-Nr. 2/04) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2004 (Beschluss-Nr. 2/04) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
12. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2004 (Beschluss-Nr. 2/04) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
13. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgelegten Unterlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2004 (Beschluss-Nr. 2/04) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Verfahren: Stadtvermessungsamt der Stadt Dessau
Kartographische Legende: ALK, Gemarkung, Flurstücknummer, etc.
Verfasser: Stadtvermessungsamt der Stadt Dessau
Ausgabe: 19.05.06



PLANZEICHENERKLÄRUNG
GEM. § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DARSTELLUNG DES PLANMATERIALS (PLANZEICHNERORDNUNG 1990)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (MIT ANGABE DER GEBIETSNUMMER)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (GFZ)
GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (GRZ)
MAXIMALE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
ZULÄSSIGE FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMASS
BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSLEINIE ODER BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH UND RADWEG
TRAFI-STATION
STANDORT FÜR WERTSTOFFCONTAINER
GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
ZU ERHALTENDE BÄUME
SONSTIGE PLANZEICHEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
WASSERFLÄCHEN GRÄBEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ABGRENZUNGEN VON TEILFLÄCHEN MIT VORSCHRIFTEN ZUR FIRSTRICHTUNG
FIRSTRICHTUNG
HINWEISE
GEMARKUNGSSTELLEPLATZ FÜR BEWEGLICHE GEMEINSCHAFTSABFALLBEHALTER
PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE
FLURSTÜCKNUMMER
FLURSTÜCKSGRENZE
FLURBEZEICHNUNG
FLURGRENZE
GEMARKUNGSNAME
GEMARKUNGSGRENZE
ZUGEHÖRIGKEITSHAKEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)
GEM. BAUVVO 1990

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1. Die nach § 4 Abs. 3 BauVVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzungsart ist:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
sind in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.
6. Bezugspunkt für die festgesetzten Firshöhen ist jeweils die Höhe der Fahrbahnhälfte der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße.
7. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVVO genannten baulichen Anlagen ist in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.
8. Überbaubare Grundstücksfläche
9. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Wege und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, erforderliche Rettungswegen und Zuwege für Hausanlagen und Spielplätze unter Berücksichtigung des Baumbestandes ausnahmsweise zulässig.
10. Garagen (einschließlich Carports) sind hinter der straßenzugewandten Baugrenze zu errichten.
11. Auf Baugrundstücken sind mindestens zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
12. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
13. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Baugebiet WA 1 sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
14. Im Vorgebietbereich der Baugrundstücke, die westlich an die Heyndorfer Straße grenzen, ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang 16/18 cm, Mindesthöhe 10m, 3 x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
15. Auf privaten Stellplatzflächen ist je sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (n 1 m Höhe) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
16. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M 1" sind zu walzen zu entwickeln, je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
17. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M 2" sind zu walzen zu entwickeln, je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
18. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M 11" sind vorhandene Bäume dauerhaft zu erhalten und zu erhalten.
19. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M 12" sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
20. Die Festsetzung bezieht sich auf die Gesamtfläche der "M 1". Die in diesem B-Plan festgesetzte Fläche ist nur eine Teilfläche dieser Maßnahme. Eine weitere Teilfläche wird im B-Plan "Teil B" festgesetzt.
21. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M 1" sind 400 m² Bepflanzung abzubrechen und Schutz zu besetzen.
22. Die Festsetzung bezieht sich auf die Gesamtfläche der "M 1". Die in diesem B-Plan festgesetzte Fläche ist nur eine Teilfläche dieser Maßnahme. Eine weitere Teilfläche wird im B-Plan "Teil B" festgesetzt.
23. Private Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert von höchstens 0,8 auszuführen.
24. Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Flüssiggas, festen Brennstoffen, Öl und Heizgas für Raumheizung und Brauchwassererwärmung unzulässig.
25. Bei den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen müssen bei einem Neubau, der Änderung oder Kulturänderung von Gebäuden die nach dem vorliegenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schutzvorkehrungen gem. DIN 4109 nach Maßgabe der folgenden Tabelle getroffen werden:
26. Für die senkrecht zur Königsdorfer Straße orientierten Gebäudeseiten kann bei besonderem Nachweis der Lärmpegelabwehr ein Bereich für den Einbau von schalldämmenden Fenstern erforderlich, so ist für Schlafkammern, Kinderzimmer und Bäderkammern zusätzlich der Einbau von schalldämmenden Fenstern im Freien vorgesehen.
27. Bei den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten anzupflanzen.

HINWEISE
Für Pflanzungen nach den textlichen Festsetzungen (außer der textlichen Festsetzung Nr. 13) wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- 1. Bäume und Sträucher zur Aufforstung und ergänzenden Pflanzung in Gehälzbeständen:
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juniperus nigra
Malus sylvestris
Majalis germanica
Populus tremula
Prunus avium
Pinus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus laevis
Ulmus minor
Feldahorn
Kornelkirsche
Blutleib-Weißdorn
Rothbuche
Schwarzerle
Gemeine Esche
Silberbuche
Korneläpfel
Hainbuche
Liguster
Rosa heckenkirsche
Schlehe
Traubeneiche
Kirsch-Rose
Eibische
Weinröhre
Wolliger Schneeball
Felsenbirne
Gemeine Berberitze
Kornelkirsche
Blutleib-Weißdorn
Hainbuche
Rothbuche
Liguster
Rosa heckenkirsche
Schlehe
Traubeneiche
Kirsch-Rose
Eibische
Weinröhre
Wolliger Schneeball
Eichenhorn
Schneebirne
Rosenhörnchen
Schneebirne
Eichenhorn
Schneebirne
Eichenhorn
Schneebirne

BEBAUUNGSPLAN NR. 136/TEIL C
"ENTWICKLUNGSBEREICH DESSAU-KOCHSTEDT"
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
SATZUNG 24. FEBRUAR 2006 M. 1:1000

STADT DESSAU
DEZERNAT IV - STADTPLANUNGSAMT - BAUVERWALTUNGSAMT
AM WÜLZERTER PLATZ 2 | ZERSTER STR. 4 | 06844 DESSAU
ENTWICKLUNGSTRÄGER:
BAUGRUND
DEUTSCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKS-AG
NEULAISTRASSE 9-11 | 12047 BERLIN
GEN.- Nr.: LVD 2/268/97
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 50 000
DIPLO.-ING. MICHAEL KOCH
ARCHITAKTUR + STADTPLANUNG