

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ÜBERPLANUNG RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLÄNE Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben - Tornau", festgesetzt durch Satzung vom 20.12.2004 (Amtsblatt 04/2005 der Stadt Dessau vom 26.03.2005) teilweise geändert durch Satzung vom 15.12.2010 2004 (Amtsblatt 01/2011 der Stadt Dessau-Roßlau vom 19.12.2010) und des Bebauungsplans Nr. 168 B "Pharmastandort Rodleben - Tornau" festgesetzt durch Satzung vom 11.03.2009 (Amtsblatt 04/2009 der Stadt Dessau-Roßlau vom 28.03.2009) außer Kraft.

II. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.) Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK i k} nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{FK} in dB(A)

Industriegebiete	$\mathbf{L}_{\mathbf{EK}, Tag}$ in dB	L _{EK,Nacht} in dB
GI 1	60	45
GI 2	60	45
GI 3-1	65	48
GI 3-2	65	48
GI 4-1	62	48
GI 4-2	65	51
GI 4-3	65	51
GI 5	60	45
GI 6	65	65

Für die Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{FK} um folgende Zusatzkontingente: Richtungssektor

Braunsche Lache

Planverfasser

ICIT	ungssektor		
	Zusatzkontingent	Zusatzkontingent	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	
	0	0	
	5	5	

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert: Bezugspunkt X= 721170 / Y= 5755330 (UTM Zone 32, Referenzsystem ETRS89) Richtungssektor A (99°/ 277°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn Richtungssektor B (277°/99°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006. Abschnitt 5 DIN 45691.

> Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.)

> des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. 2a.) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei der Errichtung der Gebäude die nutzbaren

Dachflächen und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

2b.) Im gesamten Industriegebiet (GI1, GI2, GI3, GI4, GI5 und GI6) ist die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art (soweit es sich nicht um Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BauNVO handelt) sowie Tankstellen nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind zulässig, Anlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind als untergeordnete Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

294

2c.) Anlagen für soziale Zwecke können im Industriegebiet GI1 ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

3.) Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße 75,1 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. In den Industriegebieten GI1 und GI2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen, Schornsteine) um bis zu 5,00 m ausnahmsweise zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

4.) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) Satz 1 und Satz 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang der Bahnfläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die zum Betreiben des Bahngleises (wie Beladerampen, o.ä.) notwendig sind, ausnahmsweise zulässig.

5.) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen werden in den Sichtbereichen der Knotenpunkte aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährleistung der Anfahrsicht mit 30 km/h) sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen.

6.) Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50 m besitzen.

Flächen für Maßnahmen

Plandarstellung 3 Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Brachflächen "Pfaffengrund" in Dessau-Roßlau

(Quelle: LVvermGeo.Sachsen-Anhalt-2018)

7.) In den Flächen M0, M1, M2, M4a, M4b, M5 und M6 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze zu erhalten und als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 10-12 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen.

Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und

angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen.

10.) Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind

11.) Die Flächen E1, E2 und E3 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

12.) Die Flächen mit der Kennzeichnung "GFL Strom" ist mit von Stromleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Versorgungsträger, Leitungen zu unterhalten.

13.) Die Fläche mit der Kennzeichnung "GFL1" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke im Geltungsbereich der festgesetzten Industriegebiete GI 1. GI 2, GI 3 und GI 4 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Erschließungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Brunnengalerien zur Wassergewinnung. Für diese ist mit Beschluss Nr. 78-16/82 vom 03.03.1982 des Kreistages Roßlau ein Wasserschutzgebiet "Tornau-Rodleben" festgesetzt worden, dessen Festlegungen weiter zu beachten sind. Die Industriegebiete GI 1, GI 3, GI 4, GI 5 und GI 6 liegen im Bereich der Schutzzone III, Teile der Flächen W1a (Wald) und M 4a (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im Bereich der Schutzzone II dieses Wasserschutzgebiets. Wenn zukünftig abweichende Festsetzungen der Schutzzonen durch eine neue Wasserschutzgebietsverordnung getroffen werden, sind diese

SATZUNG der Stadt Dessau-Roßlau

über die den Bebauungsplan Nr. 168 A1 "BioPharmapark Dessau" für das Gebiet,

welches die Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Rodleben: privat: teilweise Flurstücke 244, 283 und 327 sowie Flurstücke: 4/9, 4/10, 4/11, 4/13, 4/14, 4/16, 85/2, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 315, 4/22, 7/3, 7/29, 86/4, 87, 88/1, 89, 90, 91, 92/3, 93, 108, 109, 111, 243, 247, 248, 249, 266, 267, 268, 269, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 291, 292, 293, 294, 295, 296 297, 305, 306, 314, 107, 110, 245 und 4/4 sowie Grundstücke der Stadt Dessau-Roßlau: Flurstücke: 4/17, 260, 261, 265, 272, 273, 307 umfasst.

Aufgrund des § 10 des BauGB, neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBI I. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau

Teil A - Planzeichnung Originalmaßstab 1:1.000 hier Darstellung im M 1:2.000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung Teil B - textliche Festsetzunger

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt

Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Katastervermerk

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Nr. 12 sind zu beachten.

8.) Die Fläche M3 ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Solitär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten pro Bei Erdarbeiten ist der Denkmalschutz zu beachten.

9.) Im Industriegebiet ist bei der Anlage von dauerhaften Pkw-Stellplätzen je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Baum (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.

gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb

Festlegungen zu beachten, soweit sie das Plangebiet betreffen.

WS1

folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 "Pharmastandort Rodleben-Tornau" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzung (Teil B)

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung



VERFAHRENSVERMERKE

ortsüblich bekanntgemacht.

Dessau-Roßlau, 081/11/29

Dessau-Roßlau, OS/M/2029

Dessau-Roßlau, COIMIZY

Abwägung wurde mitgeteilt.

Dessau-Roßlau, ON MA124

Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 A1 "Biopharmapark" der Stadt

beschlossen und am 30.10.2015 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 11/2015

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Offentlichkeit

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 22.06.2016

allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau

öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2016

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 01.11.2023 den

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" einschließlich der

4. Die Veröffentlichung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung des

Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" in der Fassung

Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per E-Mail übermittelt werden sollen.

Der Oberbürgermeister

im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 12/2023 vom 24.11.2023 sowie auf der

zugehörigen Begründung mit gemeinsamem Umweltbericht in der Fassung vom

05.07.2023 gebilligt und die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung beschlos

vom 05.07.2023 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen

Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht und

Fachgutachten erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis

einschließlich 12.01.2024. Die amtliche Bekanntmachung zur Durchführung der

förmlichen Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der

Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die

21.11.2023 von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die im Rahmen der Beteiligung der

Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 19.06. 2024. behandelt. Das Ergebnis der

6. Der Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark", bestehend aus Planzeichnung

(Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 49, 05, 624, vom

Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die

Der Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark", bestehend aus

Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 168 A1 "Biopharmanark" ist

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 39 11 2024... im Amtsblatt Nr. 12 2024 sowie auf

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-

und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes N

168 A1 "Biopharmapark" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften

gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie beachtliche Mängel des

Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht

der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.

(§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von

Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Übersichtskarte / ohne Maßstab

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dessau-Roßlau, 09/10/24

Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und

Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom

BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

durch den Stadtrat gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die

Nr. 07/2016 ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom 04.07.2016 bis

einschließlich 15.07.2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger

Dessau-Roßlau wurde gemäß § 2 BauGB durch den Stadtrat am 23.09.2015

und Umweltplanung mbH

STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan 168 A1 "Biopharmapark Dessau" Rodleben-Tornau (vorm.168 A)

Stand: Satzungsfassung

17. April 2024 Maßstab: 1:2.000