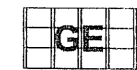

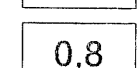
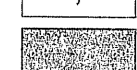



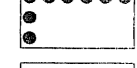
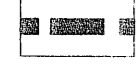

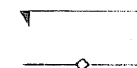
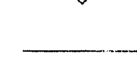




1. Planungsrechtliche Festsetzungen

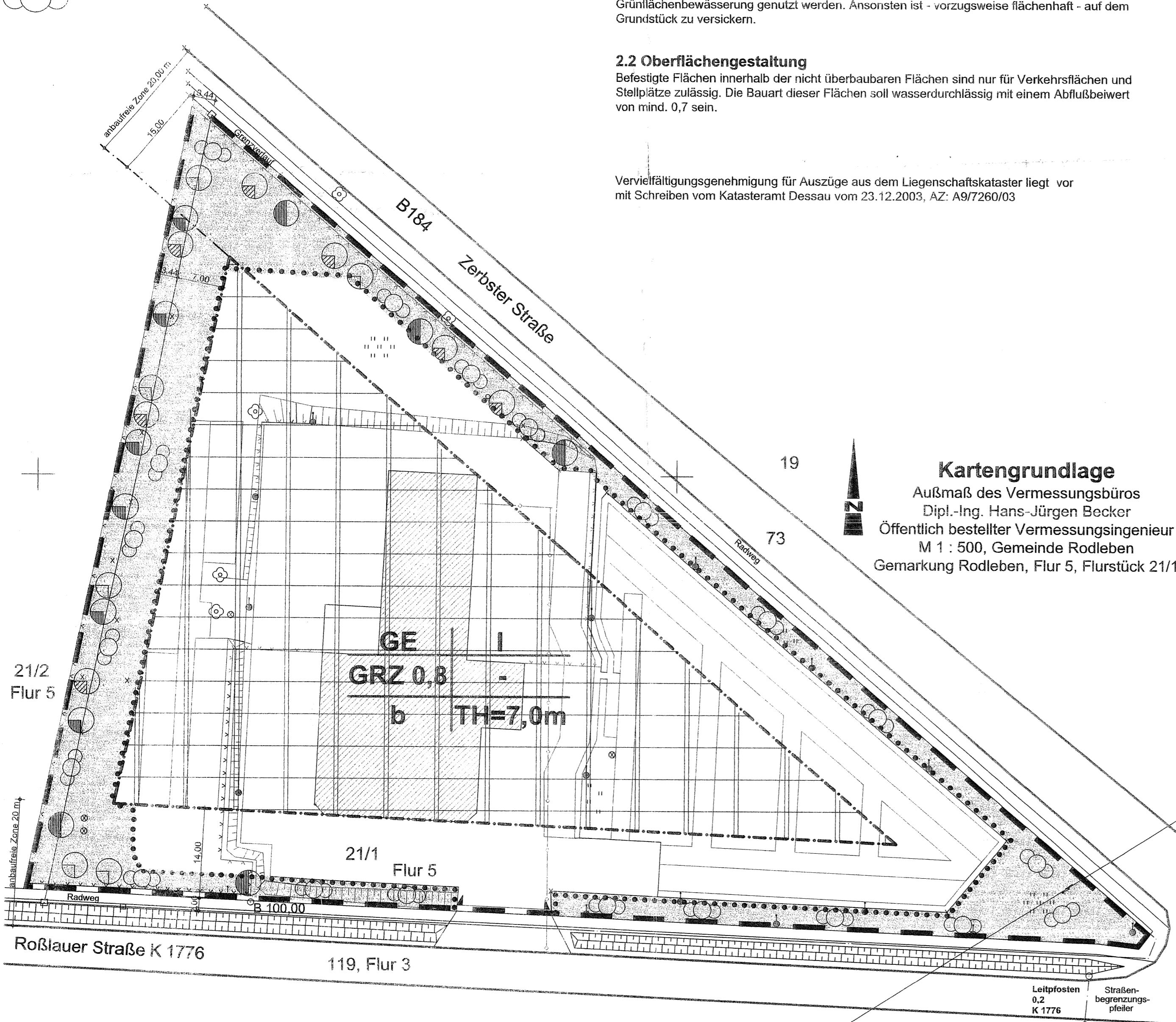
1.1 Festsetzungen durch Zeichnung u. Text gem. § 9 BauGB

-  **Gewerbegebiet**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO
-  **Zahl der Vollgeschosse**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
-  **Grundflächenzahl GRZ**
-  **nicht überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
-  **Baugrenze**
§ 23 (3) BauNVO
-  **überbaubare Grundstücksfläche**
§ 23 (1) BauNVO
-  **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
§ 9 (7) BauGB
-  **Eingangsfahrtsbereich**
-  **Hauptversorgungsleitungen unterirdisch**
-  **Baukörperlinie**
-  **Schacht Regen- o. Abwasser**
-  **Straßenbeleuchtung**
-  **B 100,00 Vermessungspunkt für Höhenbezug TH = 7,0 m**

Erläuterung der "Nutzungsschablone"

Art der baulichen Nutzung	GE	I	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	-	Geschossflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO
Bauweise	b	TH=7,0 m	Traufhöhe § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

-  Speierling
-  Eberesche
-  Feldahorn
-  Linde
-  Sträucher



1.2 Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB (Teil B)

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO werden Gebiete für die Nutzungen nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete (GE) gewidmet.
 Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3, Punkt 2 und 3 sind nicht Gegenstand des B-Planes.
 Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind im Plangebiet generell unzulässig.
 Ausnahmsweise dürfen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern Werbeträger angeordnet werden.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
 Festgesetzte Traufhöhen sind jeweils auf den Meßpunkt bezogen, der sich südwestlich des Autohauses auf dem Radweg befindet (im Plan mit B 100,00 bezeichnet).

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine "besondere Bauweise" festgesetzt.

1.2.4 Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 Das Plangebiet wird im Nordosten von der Bundesstraße B184 und Süden durch die Kreisstraße K 1776 (Roßlauer Straße) tangiert. An der zuletzt genannten befindet sich eine vorhandene Grundstücksanbindung. Von der äußersten befestigten Fahrbahnkante dieser Straße ist ein 20 m breiter Streifen als anbaufreie Zone zu berücksichtigen. Auch hier sind der gemeinsame Fuß- und Radweg zu integrieren.

1.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 Es gilt Pflanzgebot entsprechend Anlage 1 zur Begründung des B-Planes.
 Die nicht überbaubare Fläche (ohne Pflanzgebot) ist mit einer artenreichen Grasmischung die mindestens 1% Wildkräuter- bzw. Wildblumensamen enthält, einzugrünen und extensiv zu pflegen.

2. Baugestalterische Festsetzungen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB und § 90 BauO LSA

2.1 Regenwassernutzung, Versickerung
 Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen kann für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Ansonsten ist - vorzugsweise flächenhaft - auf dem Grundstück zu versickern.

2.2 Oberflächengestaltung
 Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig. Die Bauart dieser Flächen soll wasserdurchlässig mit einem Abflußbeiwert von mind. 0,7 sein.

Vervielfältigungsgenehmigung für Auszüge aus dem Liegenschaftskataster liegt vor mit Schreiben vom Katasteramt Dessau vom 23.12.2003, AZ: A9/7260/03

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz
 Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA).

3.2 Wassergesetz
 Das Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt vom 21. April 1998, zuletzt geändert am 29. März 2001 ist zu beachten - z.B. bei Fragen des Umgangs mit Niederschlagswasser (§§ 4, 5, 6, 11 WG LSA).

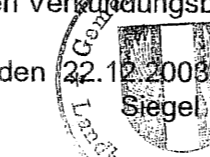
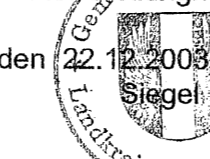
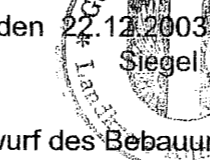
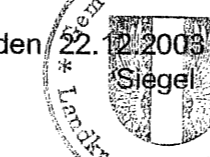

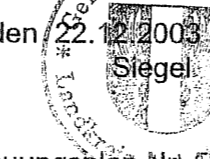
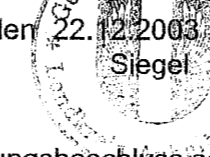
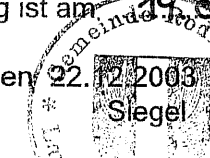
3.3 Baumschutzverordnung
 Die Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt - Zerbst ist zu beachten.

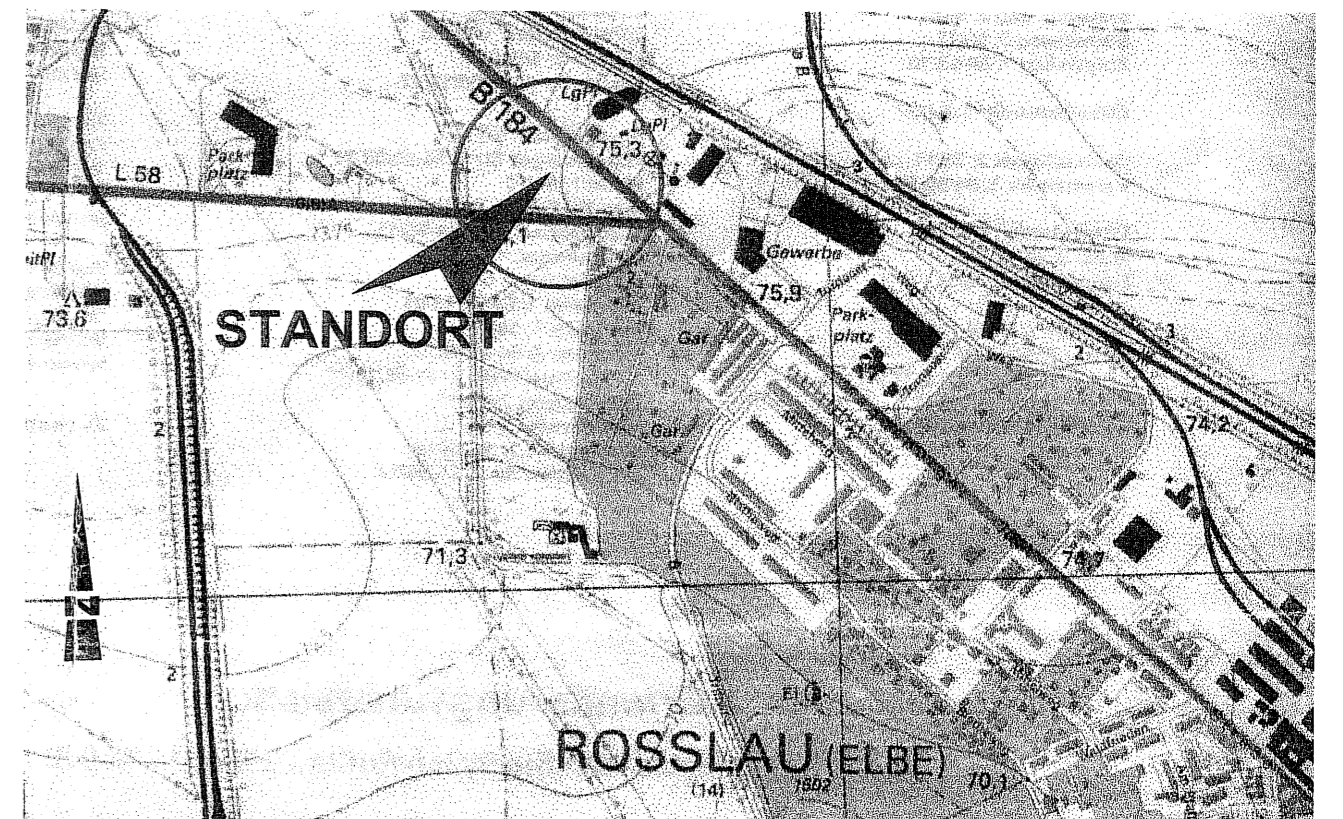
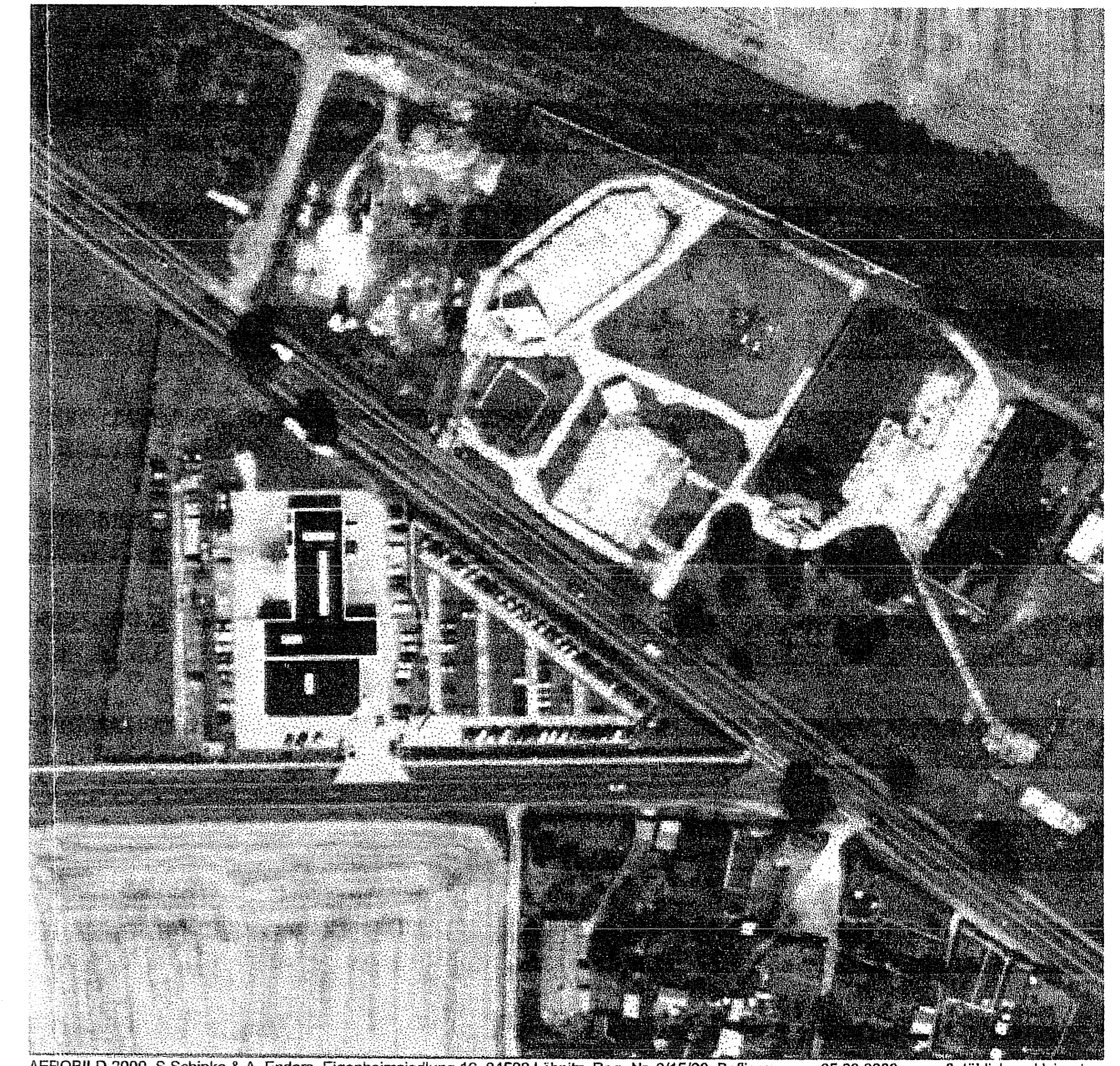
3.4 Vermessungspunkte
 Geodätische Festpunkte dürfen gem. § 5 und 9 des Vermessungs- und Katastergesetz LSA nicht verändert oder beseitigt werden. Gefährdungen dieser Punkte sind unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen.

3.5 Altlasten / Kontaminierte Stoffe
 Der Geltungsbereich gilt als altlastenfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Altlasten oder kontaminierte Bodenmaterialien gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für den Fall von freigelegtem kontaminiertem Grundwasser.

3.6 Kampfmittelfreie
 Der Geltungsbereich gilt als kampfmittelfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden sollten, sind gem. Kampfmittel- Gefahrenabwehrverordnung umgehend das Ordnungsamt beim Landkreis Anhalt - Zerbst zu verständigen.

4. Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) der Planzeichenverordnung (PlanzVO) der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
2. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Rodleben Nr. 87/09/03 vom 17.09.2003. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsblatt (Elbe-Flämingkurier) ortsüblich am 23.10.03 erfolgt.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister
4. Der Gemeinderat hat am 23.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Beschluß Nr. 93/10/03.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den planungs- und baurechtlichen Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2003 bis zum 11.12.2003 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.2003 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister
6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Dessau, den 23.12.2003
 Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Becker
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Autopark Roßlau GmbH & Co. KG", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 18.12.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 19.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Dier Satzung ist am 19.02.2004 in Kraft getreten.
 Rodleben, den 22.12.2003
 Der Bürgermeister



Auszug aus der topografischen Karte M-33-1-A-d-2 Roßlau (Elbe), Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt 2000. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung am 30.10.2003, Erlaubnis-Nr. LVerm/G/D/507/2003

10. Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Rodleben ausgearbeitet durch:
 **Büro für Architektur und Planung**
 TETZLAFF - KLICK GBR BERATENDE INGENIEURE
 Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 611875

 **GEMEINDE RODLEBEN**
 Landkreis Anhalt-Zerbst
Bebauungsplan Nr. 5
"Autopark Rosslau GmbH & Co.KG"

Satzung gemäß § 10 BauGB und örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 BauO LSA
 Veröffentlicht und in Kraft getreten
 am 19.02.2004
 Verwaltungsgemeinschaft "Rosslau"
 Finanzrat-Albert-Str. 2
 06862 Rodlau