

# Planzeichnung Teil A M 1:1000



# Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
	Fläche für Gemeinbedarf (kirchl. Einrichtung) § 9 (1) Nr. 5 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO
0,9	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 20 BauNVO
o / g	offene / geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
b	besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO
	nicht überbaubare Fläche § 23 (3) BauNVO
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	<b>Geltungsbereich der Planänderung</b>

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,9	Geschoßflächenzahl
Bauweise	O	S	Dachausbildung

# Planungsrechtliche Festsetzungen Teil B

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB (Auszug aus dem rechtskräftigen Plan)

## Art der baulichen Nutzung

Nach § 1(6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

## Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzungszahlen dürfen um max. 20% überschritten werden, wenn ein Hausprojekt in einer Hausgruppe bei geringem Grundstückszuschnitt die Erhöhung erfordert, die gesamte Gruppe aber den festgesetzten Rahmen einhält. Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche werden die Flächen von Stellplätzen, überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

## Bauweise

Neben der gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzten "offenen Bauweise" (o) und der nach § 22, Abs. 3 BauNVO festgesetzten "geschlossenen Bauweise" (g) wird nach § 22, Abs. 4 BauNVO eine "besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Dort sind die Häuser in Gruppen zu errichten; dabei ist dort auch Grenzbebauung erlaubt. Darüberhinaus wird dort die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt.

## Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind in der Regel innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breitflüger Pflasterung ausgeführt werden und pro 50 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 BO (Auszug aus dem rechtskräftigen Plan)

## Gestaltung von baulichen Anlagen (Dächer und Fassaden)

Durch Planeinzeichnung sind Bereiche festgesetzt in denen nur Satteldächer zulässig sind. Dort sind Flachdächer nur an untergeordneten Bauteilen oder für Nebengebäude zulässig, wenn sie als begrünte Flachdächer gestaltet werden. In den übrigen Bereichen sind andere Dachausbildungen zulässig, wenn sie aus ökologischen oder energiesparenden Gründen erforderlich sind.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachdeckung, Oberflächenbehandlung der Fassaden und Farbgebung und auch bei anstehenden Sanierungen in gleicher Weise zu behandeln.

## Oberflächengestaltung und Grünordnung

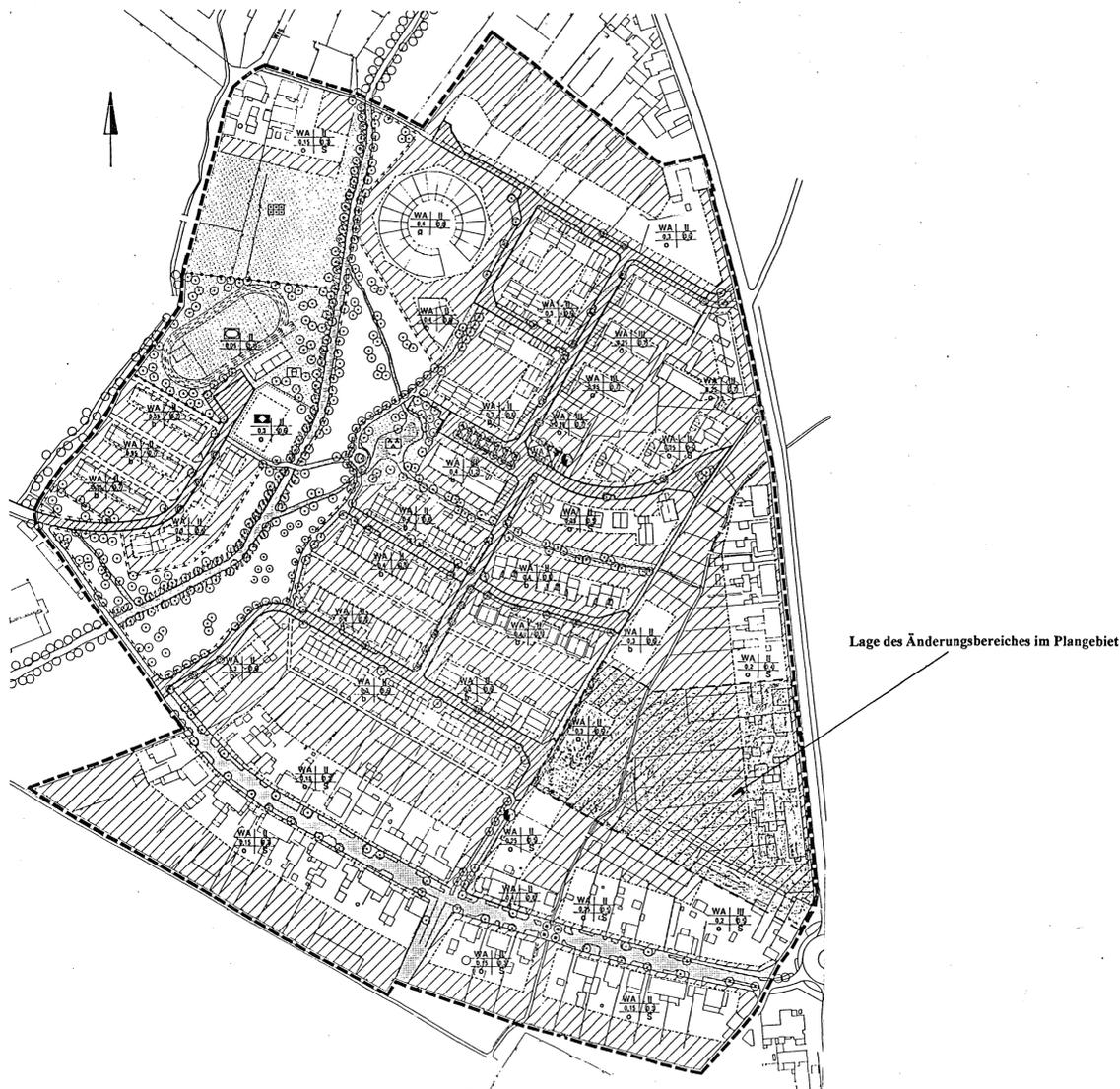
Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig; sie sind - soweit funktional und wasserrechtlich möglich - mit breitflügeligem Pflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Die Bepflanzung der Grundstücke soll sich soweit wie möglich an den natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften und heimischen Arten orientieren.

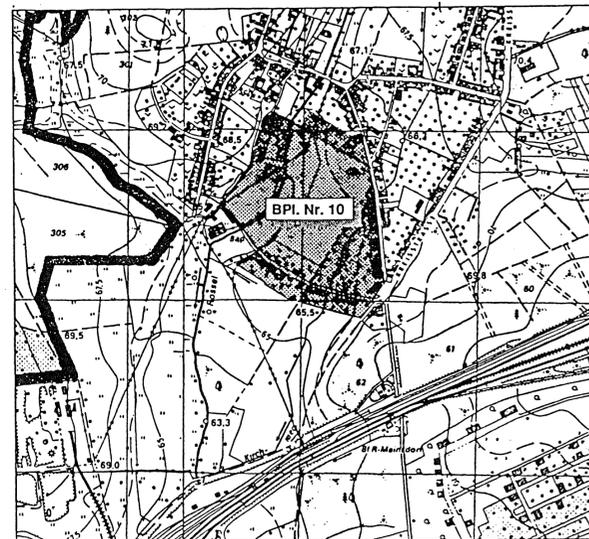
Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10% an der Gesamtpflanzung von Gehölzen auf einem Grundstück nicht überschreiten.

Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen nur als lebende Hecke oder als senkrechter Holzlattenzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m ausgeführt werden.

# Rechtskräftiger B-Plan Nr. 10 „Europadorf“ (verkleinert M 1:2000)



# Lage im Stadtgebiet M 1:10.000



# Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.03.2000 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1(3) i. V. m. § 2(4) BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt vom ..... erfolgt.  
 Roßlau, den 22.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB hat über die lokale Presse stattgefunden.  
 Roßlau, den ..... (entfallen) .....  
 Der Bürgermeister
- Der Beschluss über den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.03.2000 gefasst.  
 Roßlau, den 22.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister
- Der Entwurf über die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.04. .... bis zum 07.05.2000 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Roßlau, den 22.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 1(1) und (2) BauGB aufgefordert worden.  
 Roßlau, den 22.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister
- 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 Maßstäbe innerhalb der örtlichen Grenzen ist einwandfrei möglich.  
 Dessau, den 16.10.2000 .....  
 Leiter des Katasteramtes
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Roßlau, den 22.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister
- Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.11.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde mit diesem Beschluss gebilligt.  
 Roßlau, den 22.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 10.05.2000, Az. 757.2402.45.5463/10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
 Dessau, den 10.05.2000 .....  
 Regierungspräsident
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.  
 Roßlau, den .....  
 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Roßlau, den 01.11.2000 .....  
 Der Bürgermeister

**1. Änderung  
 Bebauungsplan Nr.10  
 „Europadorf“  
 Stadt Roßlau**

Maßstab 1:1000 Jan.2000