

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGE**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauNVO
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	1,0 Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16,19 BauNVO
	3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)	§§ 16,20 BauNVO
	TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO
	FH Firsthöhe als Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO
	OK 22 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	g geschlossene Bauweise	§§ 22 BauNVO
	a abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzungen	§§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§§ 23 BauNVO
	Baulinie siehe textliche Festsetzungen	§§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	unterirdisch	
	Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung zur Stellung baulicher Anlagen innerhalb eines Teilgebietes (TG)	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Firstrichtung	
	Vermessung in Metern	

**2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

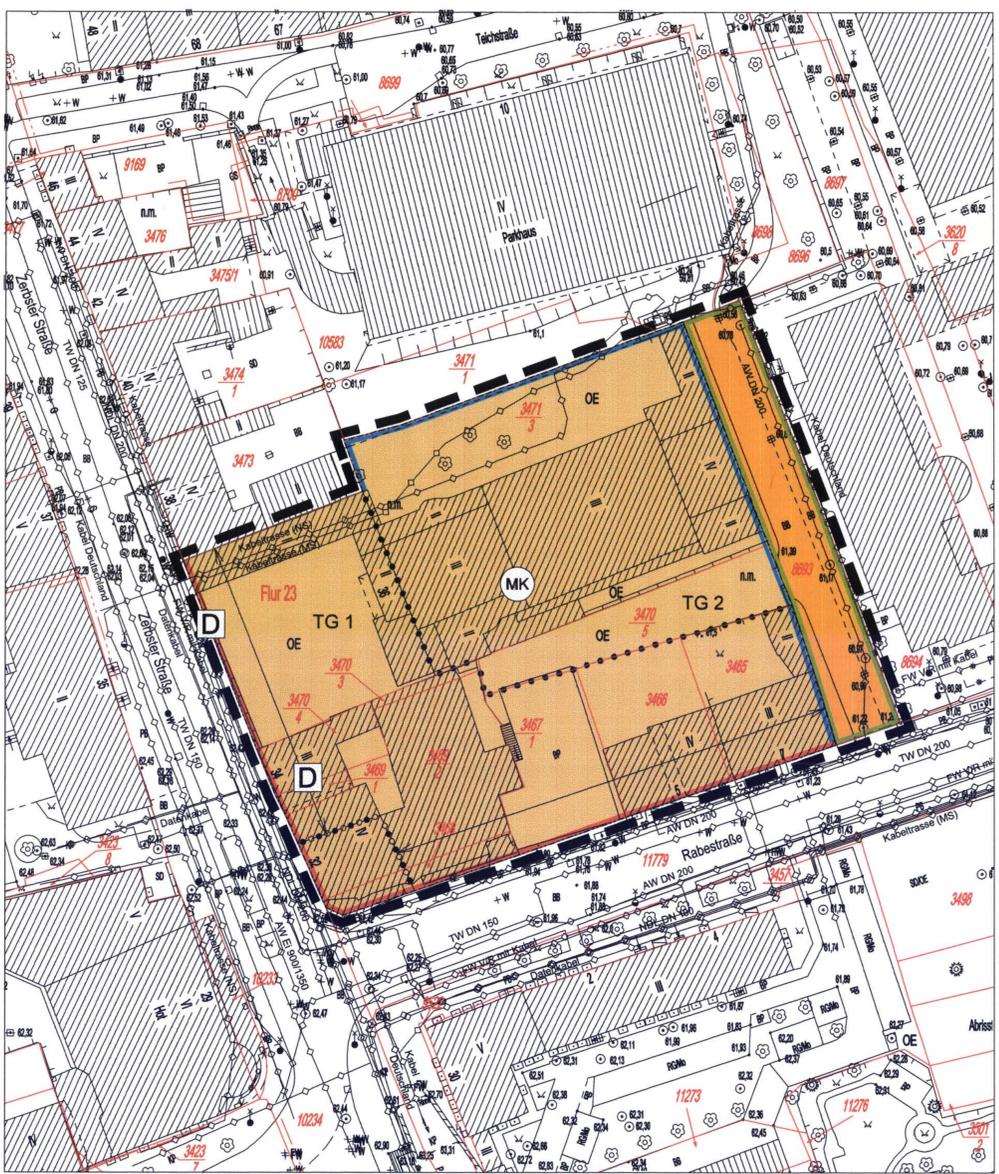
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	<b>Hinweise:</b> <b>Schallschutz</b> Innerhalb des Plangebietes sind für den Betrieb einer Veranstaltungsstätte oder einer vom Störgrad her vergleichbaren Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. 6.1 TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung gewährleisten. Zur Raumbeibehaltung ist eine mechanische Ba- und Entlüftung mit geeigneten Schalldämpfern in den Zu- und Abluftwegen vorzusehen. Das gleiche trifft für Zu- und Abluftöffnungen von (Tiefgaragen zu). <b>Zufahrten und Ladezonen auf der von der Zerster Straße und der Rabestraße abgewandten Seite, die auch in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr genutzt werden, sind aus Gründen des Schallschutzes zu überbauen (Lanzuhäuser). Die Notwendigkeit derartiger baulicher Maßnahmen bei Ladezonen, die ausschließlich am Tage genutzt werden, ist im konkreten Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu prüfen.</b> <b>Wahrhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass infolge des Verkehrs in speziellen Nutzungssituationen und zu bestimmten Nachtstunden an der direkt zur öffentlichen Erschließungsstraße des Parkhauses orientierten Fassade der Baubauung Rabestraße 7 sowohl der Grenzort der 16. Dienststelle als auch der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete überschritten werden kann. Aus diesem Grunde wird im Falle einer Neubebauung oder baulichen Veränderung für die West- bzw. die Nordwestseite der Rabestraße 7 empfohlen, für Schlafräume geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, vorzusehen.</b> <b>Artenschutz</b> Innerhalb des Plangebietes kommen streng geschützte Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vor. Vor Beginn von Baumaßnahmen am Kristallpalast sind rechtzeitig die notwendigen Befreiungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 der Begründung) sind weitere Forderungen, insbesondere zu den Bauelementen, zu entnehmen. <b>archologische Kulturdenkmale</b> Das Plangebiet befindet sich innerhalb des archologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“. Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau. <b>Kampfmittelverachtsflächen</b> Das Plangebiet ist als Kampfmittelverachtsfläche eingestuft. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten und sonstigen ertingreichenden Maßnahmen sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu prüfen.	

**3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**

	vorhandene bauliche Anlagen
	9551 Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flur 11 Flurbezeichnung
	Flurgrenzen
	Zuordnungspfeil

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 214 "Kristallpalast"

**TEIL A PLANZEICHNUNG**



**ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	Geschossflächenzahl (GFZ)
TG 1	MK	1,0
g	TH 9,50 m bis 12,50 m FH 20,00 m	3,0
TG 2	MK	1,0
a	OK 22 m	3,0

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (c) GeoBasis-DEI VermGeo LSA, Dezember 2009/18-214-2009-7

Gemeinde: Dessau-Roßlau  
Gemarkungen: Dessau 23  
Maßstab: 1:1.000

Topografie: Stadtgrundlage 500  
Blattnr.: 2724/11, 2824/21

Maßstab: 1:500  
Stand: 10/2002-09/2007

Lagebezugssystem: Lagestatus 150 [GK 42/83(3\*)]  
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 [NHN]

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Vermerk:  
Die Plangrundlage entspricht § 1 PlanV 90.

Dessau-Roßlau, 22.12.2010  
Leiter Vermessungsamt

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO
    - Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen - nicht zulässig.
    - Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen - nicht Bestandteil dieser Satzung.
    - Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - sonstige Wohnungen - nur innerhalb des Teilgebietes TG 1 und dort nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
    - Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen - nicht Bestandteil der Satzung.
    - Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur im Teilgebiet TG 1 zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
    - Innerhalb des Plangebietes sind selbstständige Werbeanlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Für die Bebauung im Teilgebiet TG 1 wird nur zur Zerster Straße und zur Rabestraße hin eine Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.  
Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Zwechrhäuser und Risalite sind zulässig, wenn sie mit ihrer Traufhöhe unter der zulässigen Firsthöhe bleiben.
  - Die festgesetzte Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
  - Bezugspunkt für die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gehweg der erschließenden Straße im Bereich des Hauptgrundstückszugangs.
  - Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.
  - Auf der von der Zerster Straße und der Rabestraße abgewandten Seite sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen von den unter 2.1 bis 2.4 genannten Festsetzungen ausgenommen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Bauweise  
Für das Teilgebiet TG 2 wird in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m.  
An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 8693) errichtete Gebäude sind von den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauO LSA befreit. Damit darf die öffentliche Verkehrsfläche über ihre Mitte hinaus für Abstandsflächen in Anspruch genommen werden. Im Übrigen sind innerhalb der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA bauliche Anlagen und Bauteile, deren Notwendigkeit sich aus dem Lärmschutz ergibt, zulässig.  
Zum Grundstück 3470/3 ist eine Grenzbebauung zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche  
Von der festgesetzten Baulinie zur Zerster Straße und zur Rabestraße kann gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO nach folgenden Maßgaben abgewichen werden:  
Erker können die Baulinie ab dem ersten Obergeschoss auf einer Breite von 3,00 m um bis zu 1,20 m überschreiten. Rücksprünge im Erdgeschoss sind zur Rabestraße um bis zu 1,50 m zulässig.
  - Stellung baulicher Anlagen  
Im Teilgebiet TG 1 sind die Gebäude mit der Traufe zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum anzuordnen.
  - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)  
Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, deren Zu- bzw. Abfahrten mit einer Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) in Verbindung stehen, aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes der betroffenen Wohnnachbarschaft grundsätzlich nur innerhalb von Gebäuden zulässig.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Anwohner bzw. Beschäftigte innerhalb des Teilgebietes TG 1 handelt.

**SATZUNG**

der Stadt Dessau-Roßlau für das Gebiet, welches begrenzt wird:  
- im Norden durch die Flurstücke 3473, 3471/1, 10583 und 8696,  
- im Osten durch das Flurstück 8694,  
- im Süden durch das Flurstück 11779 (Rabestraße) und  
- im Westen durch das Flurstück 10234 (Zerster Straße).

Gebietsbezeichnung: "Kristallpalast"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2617), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung  
Maßstab 1: 500  
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text  
Textliche Festsetzungen auf der Planaufbereitung  
Übersichtsanlage auf der Planaufbereitung

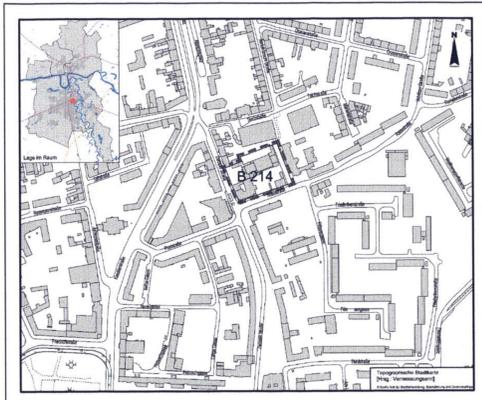
Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 10. Dezember 2008. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 12/2009 vom 20. Dezember 2008.
- Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 10. Dezember 2008 wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen. Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 12/2009 vom 20. Dezember 2008.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09. Juni 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die durch die Planung betroffenen Nichtberechtigten sind beteiligt worden.
- Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat am 27. Mai 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 in der Fassung vom 19. April 2010 mit der Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.
- Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 in der Fassung vom 19. April 2010 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Anlagen haben in der Zeit vom 05. Juli 2010 bis 05. August 2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26. Juni 2010 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 7/2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 22.12.2010 gefasst worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.12.2010 von dem Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.12.2010 gebilligt.
- Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" 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, ist am 22.12.2010 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau erfolgt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung enthielt ebenfalls die Hinweise auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.



**STADT DESSAU-ROSSLAU**  
Bebauungsplan Nr. 214  
"Kristallpalast"  
Planfassung für den  
Satzungsbeschluss

23. September 2010  
Maßstab 1:500