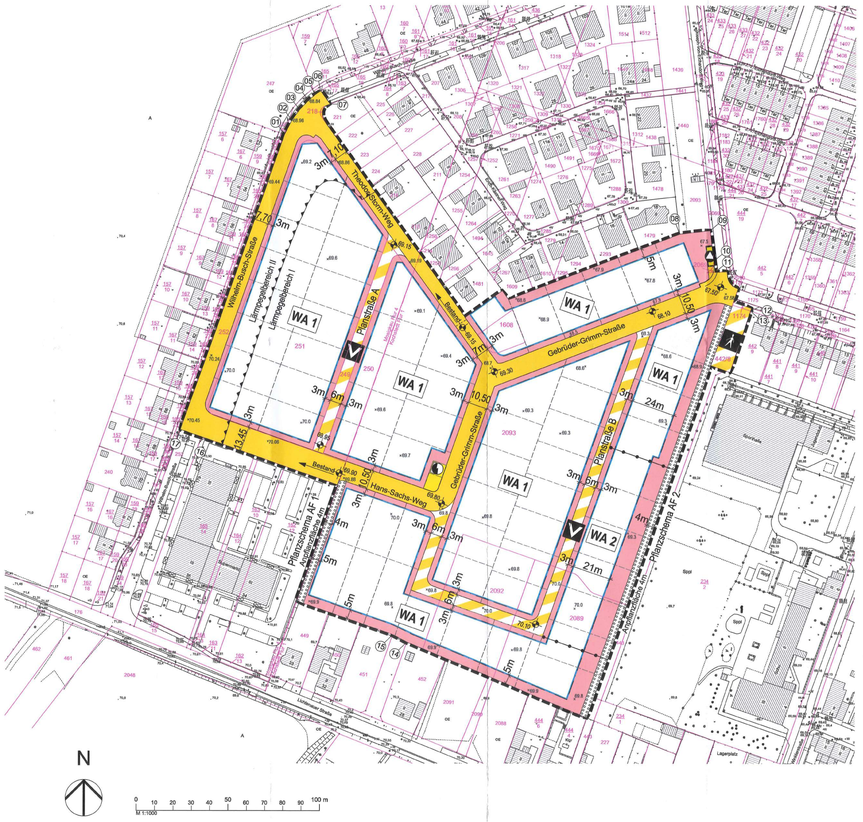
Bebauungsplan Nr. 224 "Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße" in Dessau-Kochstedt, Hirtenhausiedlung



TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

WA 1	WA 2	
GRZ 0,30	GRZ 0,30	Gebietsart / Grundflächenzahl
OK 9,80 m	TH 3,60 m FH 6,00 m	Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante als Höchstmaß) (TH = Traufhöhe als Höchstmaß) (FH = Firsthöhe als Höchstmaß)
II	I	Zahl der Vollgeschosse
o	o	Bauweise
ED	ED	

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
  - Elektrizität / Trafostation
  - Stellplatz Werkstoffcontainer
  - Einhausung Werkstoffcontainerplatz Lärmschutzwand mit 2,20m Höhe

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- mögl. Parzellierung
- 69.30 OK Deckenhöhe Straße
- × 69.80 Bestandshöhen
- Trennlinie Lärmpegelbereich I - II

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 458/2 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flur 1 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen
- Gemarkungsgrenze

Planformat: DIN A0 140,0cm x 84,1cm (1,18 m²)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden weiteren Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Zimmer 100a, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Für alle WA – Teilgebiete wird festgesetzt, dass auf der Grundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In allen WA – Teilgebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,30 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden. Abweichend davon wird festgesetzt, dass baulliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, deren Grundflächen vor Ort nicht verzichtet können, die nach Satz 1 zulässige Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschreiten dürfen.

[Hinweis: Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept – Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis - in der Fassung vom 20.07.2017 erstellt. Dieses sieht vor, dass vollversiegelte Flächen entsprechend der Festsetzung Nr. 2.1 Satz 1 an das vorhandene Trennsystem vollständig anzuschließen sind.]

2.2 Bensgröße, höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für alle WA – Gebiete ist die Bensgröße die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks, an der sich die Grundstückszufahrt befindet.

[Hinweis: Die künftige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche ist der Planzeichnung und der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Erschließungsplanung zu entnehmen.]

2.3 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe einschließlich Attika und Brüstungen) sowie die Traufe und Firsthöhen bezieht sich auf die jeweils festgesetzten Bensgrößen. Als Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser im Plan festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Ausgenommen davon sind Einfahrten, Wege und offene Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Grundstückseinfriedungen.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen (einschließlich Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dem Eingriff Im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereiches werden auf den in der Planzeichnung aufgeführten extern gelegenen Flurstücken externe Kompensationsmaßnahme in Form der Wiederherstellung von insgesamt 77 Kopfweiden zugeordnet und festgesetzt (siehe Maßnahmeblatt E1 Im Umweltbericht und textliche Festsetzung 5.1).

Hinweis:
Alle nachfolgenden Karten-/Planauszüge basieren auf folgenden Grundlagen:
Quelle:
- Liegenschaftskarte: © Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2017 / A18-214-2009-7
- Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau, Stand 2012-2015
- Amtlicher Stadtplan Dessau-Roßlau

5.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen E1

5.1.1 Externe Ausgleichsmaßnahme am Wallburggraben in Dessau-Mosigkau (Wiederherstellungsschnitt 10 Stück Kopfweiden)

Flurstück	Flur	Gemarkung
83	9	Mosigkau

Nr.:	Koordinaten Rechtswert	Koordinaten Hochwert	Nr.:	Koordinaten Rechtswert	Koordinaten Hochwert
(01)	4512542.274	5741607.810	(12)	4512776.244	5741538.999
(02)	4512546.340	5741615.468	(13)	4512776.957	5741532.926
(03)	4512550.539	5741621.126	(12)	4512796.700	5741513.266
(04)	4512555.362	5741626.262	(13)	4512796.204	5741511.770
(05)	4512558.954	5741629.425	(14)	4512609.238	5741330.879
(06)	4512561.892	5741631.558	(15)	4512601.600	5741334.928
(07)	4512567.151	5741624.315	(16)	4512498.915	5741441.954
(08)	4512757.403	5741553.690	(17)	4512485.629	5741446.825
(09)	4512774.286	5741555.673			

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte ALK:
© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 28.09.2017 / B22-7015270-2017
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Kochstedt Mosigkau
Flur: 1 4
Maßstab: 1:1000

Topografie:
Stadtgrundkarte Stadt Dessau-Roßlau
Stadtkartenblattnr.: 1914/11, 1915/11, 1915/21, 2014/21, 2015/11, 2015/21
Maßstab: 1:500
Stand: 2013 - 2015

Lagebezugssystem: Lagestatus 150
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 [NHN]
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Plangrundlage entspricht § 1 PlanzV 90.

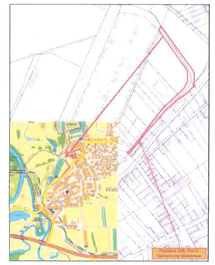
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den 05.04.2018

L.S. LVermGeo

5.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahme am Aalagraben in Dessau-Waldersee (Wiederherstellungsschnitt 39 Stück Kopfweiden)

Flurstück	Flur	Gemarkung
236	6	Waldersee



5.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahme am Schollitzer See in Dessau-Mildensee (Wiederherstellungsschnitt 28 Kopfweiden)

Flurstück	Flur	Gemarkung
1045	3	Mildensee
3130	1	Mildensee

Hinweis: Die Maßnahmen E1 haben in direkter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0340/204-2083) zu erfolgen. Eine zeitliche Staffelung ist möglich.

5.2 Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Artenschutzes

5.2.1 Ersatzhabitat Bläuflügelige Ödlandschrecke

Rechtzeitig vor Herstellung der Erschließungsanlage zwischen Theodor-Storm-Weg und Joseph-von-Eichendorff-Weg (Teilabschnitt der zukünftigen Gebrüder-Grimm-Straße) ist auf dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücken 419/66, 422/1, 423/1, 424/1, 425/1 in der Flur 1, Gemarkung Kochstedt ein 1.200 m² großes Ersatzhabitat für die Bläuflügelige Ödlandschrecke herzustellen. Dazu ist auf der geplanten Zuwegung zum Regenrückhaltebecken eine Fläche aus Schotterrasen aufzubauen. Zusätzlich ist an der Westseite des Weges ein ca. 3-4 m breiter Streifen als Sandtrockenrasen zu entwickeln. Dazu wird der Oberboden abgetragen und stattdessen ein Kies-Sand-Gemisch aufgetragen. Zur Vegetationsentwicklung ist eine Rasenmischung von Trockenrasenarten (Regiosaatgut UG4 – Ostdeutsches Tiefland) einzusäen, in einem Mischverhältnis mind. 50 % Kräuter und < 50 % Gräser. Die Saatstärke soll 5 g/m² nicht übersteigen. (siehe Maßnahmeblatt CEF 1 Im Umweltbericht).

5.2.2 Ersatzhabitat Feldlerche

Zur Vermeidung des Habitatverlustes von Offenland für die Feldlerche sind auf der nordöstlich befindlichen Ackerfläche zwei Lerchenfenster einzurichten. Dabei handelt es sich um die Ackerfläche, auf der auch das Regenrückhaltebecken errichtet werden soll (Flurstücke 422/1, 423/1, 424/1 und 425/1). Die Anlage ist wie folgt durchzuführen:

- Sämaschine für einige Meter anheben,
- 2 Lerchenfenster auf 1 ha,
- jeweils mind. 20 m² Größe,
- Abstand 25 m zum Feldrand und 50 m von Gehölzen,
- Lage zwischen den Fahrgassen einhalten,
- weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Die Umsetzung der Maßnahme hat vor Umsetzung des Bebauungsplanes und mit Beginn der Aussaat zu erfolgen. Die Maßnahme ist für fünf aufeinanderfolgende Jahre zu unterhalten (siehe Maßnahmeblatt V2 Im Umweltbericht).

5.2.3 Ersatzhabitat Ameisen

Bis zum Erschließungsbeginn ist das festgestellte Nest samt Ameisenstaat an einen geeigneten Standort (siehe Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft...) in näherem Umfeld umzusiedeln. Die Umsetzung des Nestes hat durch eine qualifizierte Person zu erfolgen. Nach § 45 BNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt zu beantragen. Eine ausschließliche und funktionierende Umsiedlung des Ameisenstaates ist im April bis Anfang Mai des Jahres, in dem die Erschließung beginnt, durchzuführen.

Hinweis: Bei abschnittsweiser Herstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: - Schutz des Standortes des Nestes der Roten Waldameise durch Absperren der Fläche gegen Befahren durch Baufahrzeuge

5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes

Baulliche Anlagen Im Sinne der Festsetzung Nr. 2.1 Satz 2 (wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist) sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickern kann. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Abflussbeiwert von ≤ 0,5 darf dabei nicht überschritten werden.

6. Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche I und II entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 die in der Tabelle gemäß textlicher Festsetzung aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB	Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume* und Ähnliches
				$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB	
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Quelle: Tab. 7 Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2016-07

Entlang der Wilhelm-Busch-Straße ist -in einem Abstand bis zu rund 15m von der Straßenmitte- durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. die Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite oder besondere Fensterkonstruktionen) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel 30 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschritten wird. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und Ferienhäusern.
Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

6.2. Anordnung schutzbedürftiger Räume im WA 2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben) oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Pflanzungen südlich des Hans-Sachs-Weges Entlang der südlichen Grenze des Hans-Sachs-Weges wurden Straßenbäume gepflanzt, die zu erhalten sind. Abzerbende Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheiben sind als Tierrasen oder mit Bodendeckern zu erhalten bzw. zu bepflanzen.

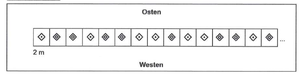
7.2 Die unbefestigten Seitenbereiche der Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind als Grünflächen zu gestalten und zupflegen. Die Anlagen sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen. Die Anlage von Pflanzungen mit Ziergehölzen ist zulässig.

7.3 Auf den Baugrundstücken ist je Gebäude ein hochstämmiger Baum standortheimischer Arten gemäß Artenliste mit Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Hiernu zählen auch Obstgehölze.

7.4 Heckenanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste durchzuführen. Auf die Verwendung von Koniferen ist aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes zu verzichten.

7.5 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Anpflanzflächen (AF)
Die in der Planzeichnung dargestellten Anpflanzflächen (AF 1 und AF 2) haben jeweils eine Breite von 4 m. Die Anpflanzung erfolgt einreihig.
Pflanzschema (AF 1)



Pflanzempfehlung: Flieder in Sorten (Syringa vulgaris)

Pflanzschema (AF 2)

Der Pflanzabstand beträgt 8,0m – 10,0 m

Artenliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia **
Salweide	Salix caprea
Kreuzdorn	Rhamnus cathartricus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Fliieder in Sorten	Syringa vulgaris *
Kultur-Apfel in Sorten	Malus domestica **
Kultur-Birne in Sorten	Pyrus communis
Süßkirsche in Sorten	Prunus avium
Pflaume in Sorten	Prunus domestica

* bevorzugt Anpflanzfläche 1 (AF1)
** bevorzugt Anpflanzfläche 2 (AF 2)

Pflanzqualität:

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden. Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden. Für Bäume an Straßen und Wegen und für Solitäre sind Qualitäten mit Kronenansatz ab 2,00 m Höhe und STU ab 16 cm zu verwenden.

II. HINWEISE

1. Denkmalschutz
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan keine Kulturdenkmale (Baudenkmale und Denkmalbereiche) gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA bekannt. Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG-LSA. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 0340/204-2061) anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

2. Pflanzempfehlungen
   2.1. Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf den Anhang Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
   2.2. Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:
   - Eschenahorn (Acer negundo)
   - Spitzahorn (Acer platanoides)
   - Robinie (Robinia pseudoacacia)
   - Schneebeere (Symphoricarpos albus)

3. Weitere Artenschutzfachliche Maßnahmen
   3.1. Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen sind bei Bedarf nach Kontrolle vor Ort, durch ökologische Baubegleitung und die Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen (V1 – V7).
   3.2. Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m²) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.

4. Baugrund
Der geplante Standort ist aus geotechnischer Sicht für die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden geeignet.
Für **nicht unterkellerte Hochbauten** sind grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung in Form eines teilweisen oder vollständigen Bodenaustausches erforderlich. Die Bodenverbesserung umfasst den teilweisen oder vollständigen Austausch mindertragfähiger Böden (Oberboden, ggf. Auffüllungen). Es ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195-4 notwendig.
Für **unterkellerte Hochbauten** sind keine Maßnahmen zur Bodenverbesserung erforderlich. Es ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195-6 notwendig. Die Möglichkeit einer Kellerabdichtung gem. DIN 18195-4 in Verbindung mit einer Bauwerkstränkung gem. DIN 4095 ist einzelfallbezogen zu prüfen.
Die standortspezifischen Baugrundverhältnisse für alle Hochbauten (EINH) sind im Rahmen gesonderter geotechnischer Untersuchungen gem. DIN 4020 für jedes Bauvorhaben gesondert zu prüfen! Darüber hinausgehende Informationen und Angaben sind dem Baugrundgutachten vom 21.07.2017 zum B-Plan Nr. 224 zu entnehmen.

5. Nach Auskunft des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung, dass anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen keine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln erkennbar ist. Gleichwohl wird angemerkt, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung oder eine Polizeidienststelle umgehend zu informieren.

6. Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz, Untere Bodenschutzbehörde ist das Plangebiet nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderung, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen der Stadt Dessau-Roßlau geführt. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

7. Im Geltungsbereich des B-Plans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.08.2010 mit ihren Bindungen für vorhandene wie für zur Neupflanzung festgesetzten Gehölze.

8. Die Abwasserentsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 18.05.2016, inkraft seit 01.01.2016, ist zu beachten. Wenn eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht ständig gewährleistet oder das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser erheblich verunreinigt ist, kann die Stadt den Benutzungszwang an Abwasserbeseitigungsanlagen fordern.

9. Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept in der Fassung vom 20.06.2017 erstellt. Dieses sieht vor, dass vollversiegelte Flächen entsprechen der Festsetzung Nr. 2.1 Satz 1 an das vorhandene Trennsystem vollständig anzuschließen sind.

10. Im Plangebiet sind Grenzerleichtungen (Grenzmarken) vorhanden. Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken darf nur durch eine nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) befugte Stelle durchgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANUNG (SACHSEN-ANHALT)

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), anwendbar auf der Grundlage des § 245c Abs. 1 BauGB – Überleitungsvorschrift aus dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bauo LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft seit 13.05.2017
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. December 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt Änderung durch Art. 1 G v. 18.7.2017 I 2771 (Nr. 52) mWv 28.1.2018
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.April 2015 (GVBl. S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.. Oktober 2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005, in Kraft seit 24. Dezember 2006, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.05.2014, in Kraft seit 26.07.2014.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.02.2017. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau – Amtliches Verkündungsblatt – Ausgabe 3/2017 am 25.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dessau-Roßlau, den 29.05.18 — Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 09.03.2017 sowie einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat der Vorentwurf vom 28.02.2017 des Bebauungsplanes Nr. 224 "Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße" in der Zeit vom 10.03.2017 bis zum 17.03.2017 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
   Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau – Amtliches Verkündungsblatt – Ausgabe 3/2017 am 25.02.2017.
   Mit Schreiben vom 13.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Dessau-Roßlau, den 29.05.18 — Der Ober