



Teil A

Kartengrundlagen:
 Liegenschaftskarte:
 © GeoBasis-DE / VermGeo LSA, 2018 / 822-7004654-2018
 Gemeinde: Dessau-Roßlau
 Gemarkung: Rodleben
 Flur: 3
 Maßstab: 1:1000

Topografie:
 Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
 Maßstab: 1:500
 Stand: 2012

Logebeeugssystem: Logelotus LS 499 (ETRS 89 UTM 32)
 Höhenbezugssystem: Höhenlotus 140 (NN)
 Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem im Liegenschaftskaster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den 02.03.2020

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise):
 vorhandene bauliche Anlagen
 Flurstücksgrenzen
 Bezeichnung Flurstücke
 Flurgrenzen
 FLUR: Bezeichnung der Flure

ausgewählte Punkte der Waldfläche
 Koordinaten (ETRS89/UTM32)
 Rechtswert | Hochwert

01	720234.80	5753089.81
02	720324.46	5753116.56
03	720341.50	5753117.04
04	720348.48	5753109.82
05	720357.98	5753109.46
06	720364.86	5753098.02
07	720367.84	5753095.07
08	720387.29	5753103.78
09	720389.84	5753096.82
10	720402.21	5753098.86
11	720409.94	5753090.06
12	720421.25	5753093.40
13	720370.78	5753037.42
14	720369.33	5753043.02
15	720357.63	5753044.38
16	720347.11	5753076.06
17	720253.25	5753048.18
18	720241.09	5753041.55

ausgewählte Punkte der Geltungs-
 bereichsgrenze des B-Planes
 Koordinaten (ETRS89/UTM32)
 Rechtswert | Hochwert

01	720240.94	5752998.72
02	720232.74	5753061.62

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Die gem. § 8 (2) BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauGB BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtungen für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Bruttogeschossfläche des Betriebes ausmacht.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

2. Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in Form einer Wohnung (1WE) allgemein zulässig.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

5. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (5) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden:
 Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungs-elemente, funk- und fernmeldelechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

6. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind, einschließlich Fotovoltaikanlagen für Eigenversorgung, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist bis zu einer Gesamthöhe von 90 m über NNH und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze für PKW (bis 3,5 t) sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von mindestens 60 % zulässig.

8. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Carport-Anlagen und Garagen im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für Wald

9. Derzeit offene, nicht mit Bäumen bestockte Bereiche innerhalb des Waldes im Bereich einer (ehemaligen) Leitungsstrasse sowie entlang der nördlichen und nordöstlichen Einfriedung (Zaun) sind durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Sandmogerassen sind durch sporadische Mahd und bei Bedarf Entfernung von Gehölzaufwuchs vor Verbuchung zu schützen. Die offenen Flächen entlang der Einfriedung sind als Wundstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m durch sporadischen Umbuch zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Die mit (M) benannten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Bereiche sind als gestufte Waldänderer mit Waldmantelgebüsch und Saumzone zu entwickeln und zu erhalten. Dafür ist eine mind. 2-reihige Anpflanzung mit standortheimischen Sträuchern gem. Artenliste vorzunehmen. Vielfältige Einzelreihemplanze von Schwarzkiefern und Eichen sind zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren. Standortfremde Gehölze und Exemplare mit schlechter Vitalität sind zu entfernen.

Hinweis:
 Der Vollzug der textl. Festsetzung Ziff. 10. ist für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich (siehe Planbegründung).

11. Auf den mit (H) benannten Flächen ist der Übergangsbereich zwischen dem Kiefernwald und den vorhandenen PKW-Stellplätzen als Hecke mit standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste zu gestalten. Dazu sind vorhandene Bestandslücken zu bepflanzen und standortfremde Gehölze sowie dichter Kiefernjugwuchs auf einem 2 m breiten Streifen durch standortheimische Gehölze gem. Artenliste auszutauschen bzw. zu ersetzen.

12. Die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) dienen dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bestandssträucher sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste zu ergänzen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Pinus nigra	Schwarzkiefer
Cornus mas	Hartfiegel	Pinus sylvestri	Gem. Kiefer
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Samucus nigra	Schwarze Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Tilia cordata	Winterlinde

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

13. Das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEe** wird gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Baugebiet	L_{EK} tags in dB (A) je m²	L_{EK} nachts in dB (A) je m²
GEe	64	49

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingenterfernung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Hinweis:
 Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben gem. DIN 45691 zu führen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_d den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet. Die im Rahmen des Bebauungsplanes aufgeführten DIN-Vorschriften werden zur Einsichtnahme in der Verwaltung (s. Verfahrensvermerk Nr. 7.) bereitgehalten.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und Ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 0,6 Grundflächenzahl

OK 82 m NNH Höhe baulicher Anlagen in m über NNH, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 Elektrizität / Trafo

Hauptversorgung- und Hauptsabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Bewässerungsleitung für die Landwirtschaft (außer Betrieb) - Lage unbestimmt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
 Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

(M) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Waldmantelgebüsch

(H) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); hier: Heckenpflanzung

(H) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

RP Richtungssektor für um 1 dB (A) erhöhte Schallabstrahlungen entsprechend Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entsprechend der textl. Festsetzung Ziff. 15

Referenzpunkt für Richtungssektor A	Richtungssektor mit Zusatzkontingent:			
x	y	Sektor A:	GEe	253° bis 162°
720347.11	5753076.06			

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 226 "GEWERBESTANDORT AM WÄLDCHEN IN RODLEBEN"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
 - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau vom 05.09.2018.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 10/2017 am 29.09.2018 erfolgt.

Dessau-Roßlau, den 10.08.2020
 Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 04.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" mit dazugehöriger Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 3/2019 am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dessau-Roßlau, den 10.08.2020
 Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung, hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis zum 05.04.2019, im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadttell Rodlau, Finanzrat-Albert-Straße 2, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 3/2019 am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2019 von der öffentlichen Auslegung unrichtlich und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den 10.08.2020
 Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 08.07.2020 geprüft.
 Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 10.08.2020
 Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 08.07.2020 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
 Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 08.07.2020 gebilligt.

Dessau-Roßlau, den 10.08.2020
 Der Oberbürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 08.07.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den 10.08.2020
 Der Oberbürgermeister

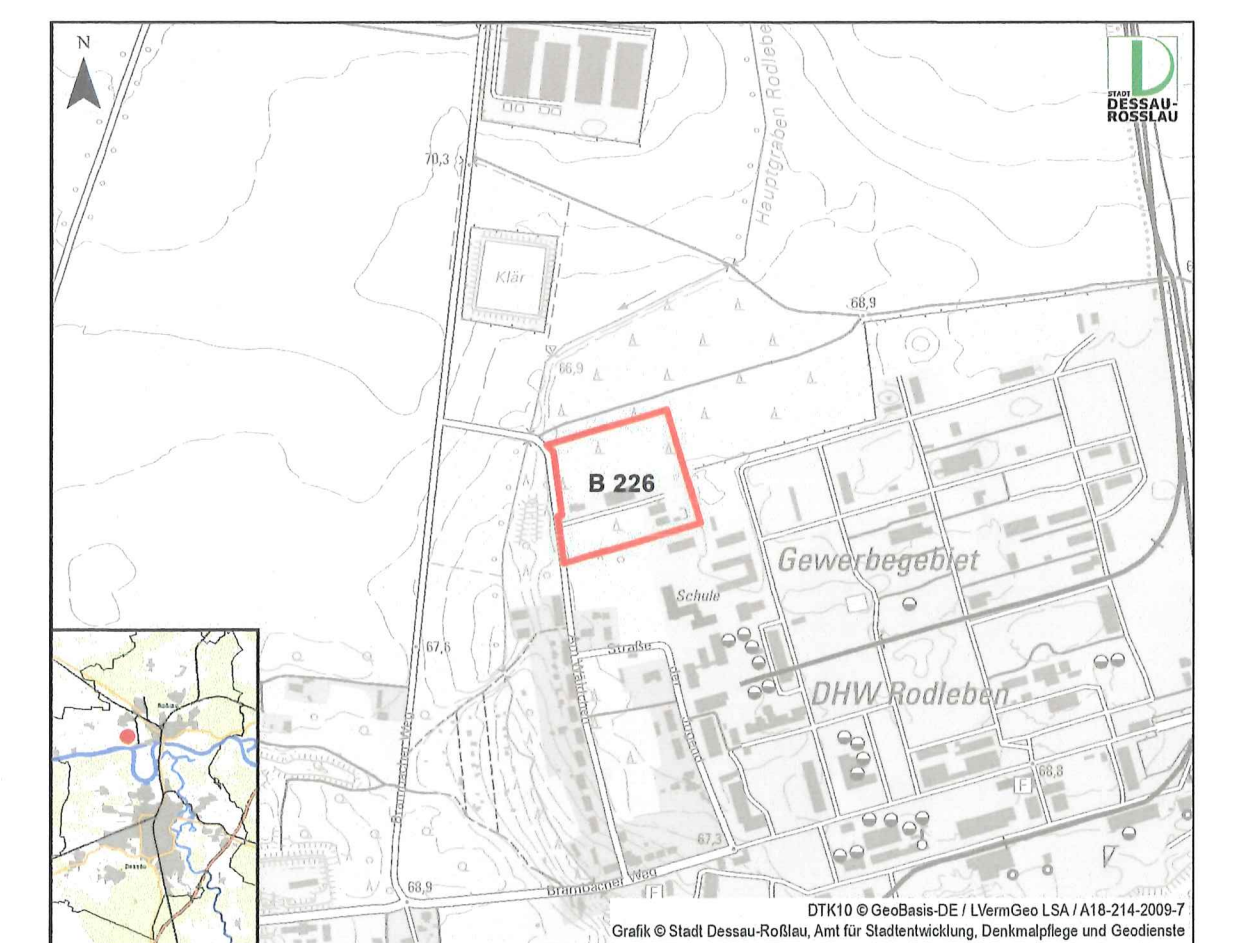
7. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 10.08.2020 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann im Internet einsehbar.
 In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
 Die Satzung ist am 15.08.2020 in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den 21.10.2020
 Der Oberbürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

Büro für Stadtplanung
 Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR
 Humperdinckstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
 E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
 Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU
 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226
 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben"

Satzung
 Verfahren gem. § 10 (1) BauGB
 Datum 13.03.2020
 Maßstab 1:1.000