SATZUNG

......................zum Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr. 3 der Stadt Rosslau für das Gebiet südlich der Ölpfuhlallee und westlich der Birkenallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)

Gebietsbezeichnung: Wohnanlage Birkenallee

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§ 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BauOLSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.1994 (GVBl.LSA Nr. 31, S. 723).

Die Voraussetzung nach § 12 BauGB sind erfüllt, das heisst

- das Vorhaben könnte ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes nicht zugelassen werden
- der Vorhabensträger ist zur Durchführung der Vorhabens- und Erschliessungsmassnahmen bereit und in der Lage.
- der Vorhabensträger ist zur Durchführung innerhalb einer best. Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschliessungskosten bereit und in der Lage.

Der Vorhabens- und Erschliessungsplan ist aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan und der städtebaulichen Rahmenplanung zum Konversionsgebiet hergeleitet, die für diese Fläche "Wohnbaufläche" (FNP) und "Wohngebiet" (Rahmenplan) vorsehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 1 (4) BauGB beteiligt worden.

Rosslau, den 08.02.2002 Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Rosslau hat in seiner Sitzung am 03.06.1999 den Plan zur Auslegung beschlossen.

Rosslau, den 08.02.2002 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.6.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Roßlau, 08.02.2002 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.06. bis 27.07. 1999 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, im Amtsblatt vom 17.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roßlau, 08.02.2002 Der Bürgermeister

5. 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 bildendenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, 20.9.2001 ~~öffentlich bestellter Vermesser~~ oder Katasteramt

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rosslau 08.02.2002 Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 06.09.00 den geänderten Entwurf zum VE- Plan gebilligt und zur Auslegung gem. BauGB. bestimmt.

Rosslau 08.02.2002 Der Bürgermeister

8. Der STadtrat hat die vorgerachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rosslau, 08.02.2002 Der Bürgermeister

9. Der Vorhaben-und Erschliessungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A), dem Text(Teil B) wurde am 27.9.01 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben-und Erschliessungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.9.01 gebilligt.

Rosslau, 08.02.2002 Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Vorhaben-und Erschliessungsplans, bestehend ausder Planzeichnung(Teil A) und dem Text(Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.04.02 Az 25-21103- AZE 51053/3 -mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.

Dessau, d. 10.04.2002 i.A. Regierungspräsidium

11. **Der durch das Regierungspräsidium Dessau im Rahmen der Genehmigung erteilten Maßgabe wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 08.08.02 beigetreten.**
Die erteilten Auflagen wurden in den Plan eingearbeitet.

Roßlau, 29.08.2002 Der Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Roßlau, 29.08.2002 Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, sind am 22.8.02 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- 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.3 Satz 1+2,Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.08.02 in Kraft getreten.

Roßlau, 29.08.2002 Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN — B —

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Nutzungsarten

In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 (2) Nr.3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke - nicht zulässig.

In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen-,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung

1.2 Fläche des Baugrundstücks

Im WA-Gebiet sind nach § 21 a (2) BauNVO die westlicher Birkenallee festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2)

Nach § 22 (4) BauNVO sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 90 m zulässig.

2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a + b BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße sind wie folgt vorzunehmen:

Birkenallee

Betula pendula	- Gemeine Birke
Quercus robur	- Stieleiche

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muß mind. 14 cm betragen!

2.2 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit folgenden Arten auszuführen:

Betula pendula	- Gemeine Birke
Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer campestre	- Feldahorn

2.2.2 Abschirm- und Zäsurgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Sträuchern als Abschirm-/Zäsurgrün sind als freiwachsende Hecke mittels folgender Arten auszuführen:

Rosa canina	- Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Berberis thunbergii	- Heckenberberitze
Salix caprea	- Salweide

3 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

3.1 Mindestabstand von Einfriedungen

Einfriedungen müssen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie jeweils den Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

4 Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Niederschlagswässer sind weitestgehend auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

II Baugestalterische Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB i.V.m § 87 Abs. 4 und 1 BauO SLA (GVBl. LSA Nr. 31/1994 S. 723)

1 Befestigung von Freiflächen

Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Biopflaster oder einem ähnlich versickerungsfähigen Material zu befestigen. Wege, die nur durch Fußgänger benutzt werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Mischverkehrsflächen und Fuß- bzw. Radwege sind zu pflastern.

2 Einfriedungen

In dem WA-Gebiet sind die Einfriedungen nur mittels freiwachsender Hecken zulässig.

Artenwahl vergleiche I, Ziffer 2.2.2

Zulässig ist auch ein Verzicht auf jede Einfriedung.

Bis zur Neuordnung der Nutzungen auf den westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücken sind an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auch andere Einfriedungen zulässig.

4 Private Grünflächen

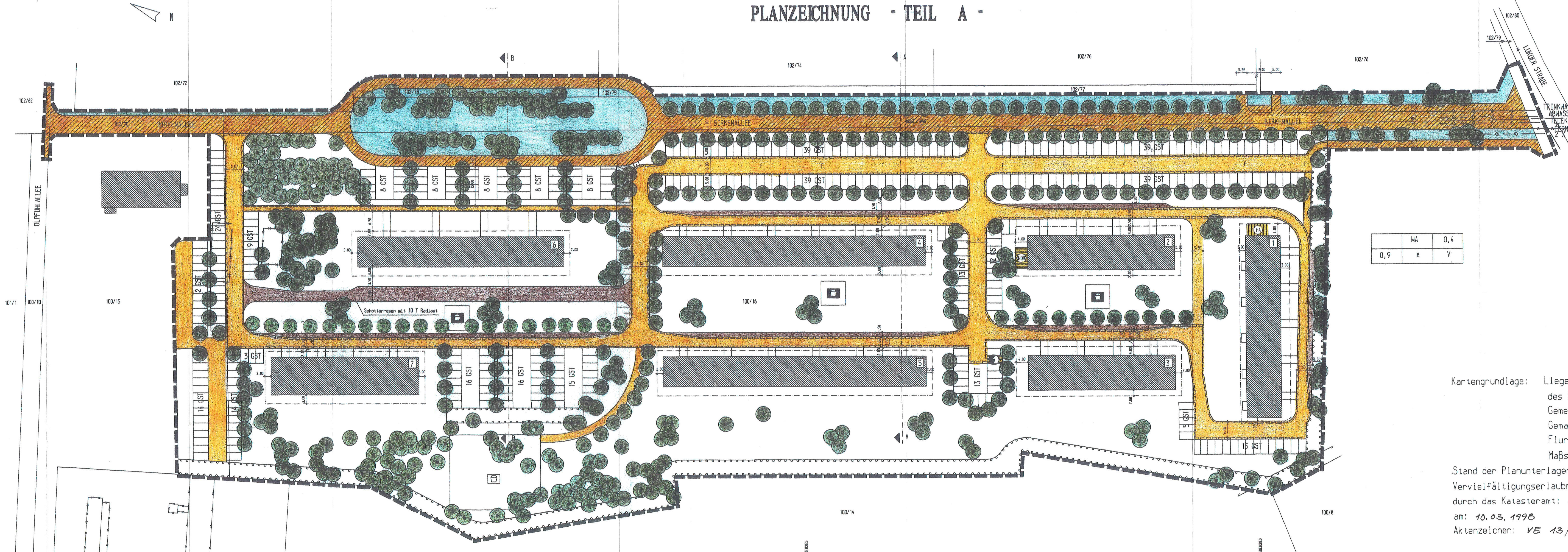
Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind die in I, Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 genannten Arten zu verwenden.

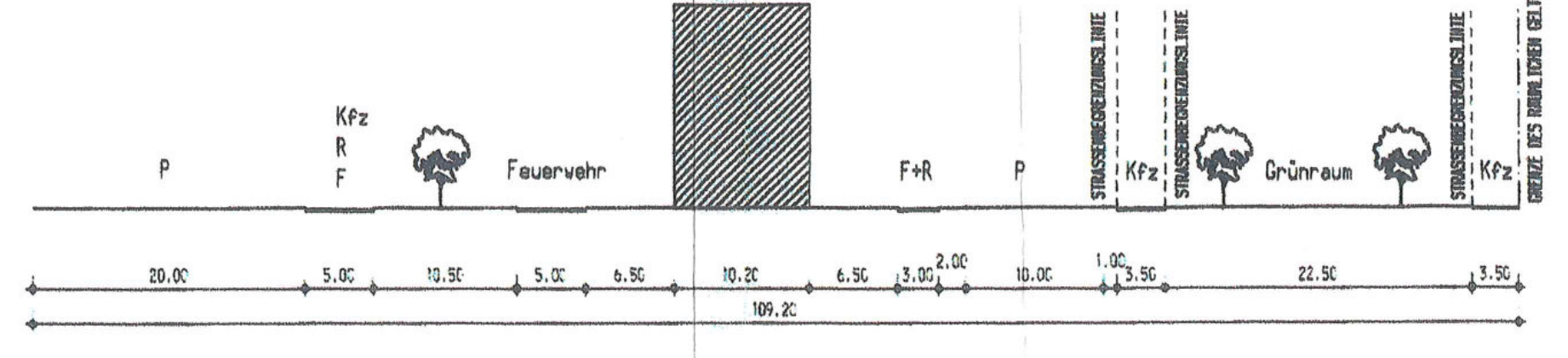
Vorstehende Kopie stimmt mit der mir vorgelegten Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Roßlau, den 05.12.2002 Koschig Bürgermeister

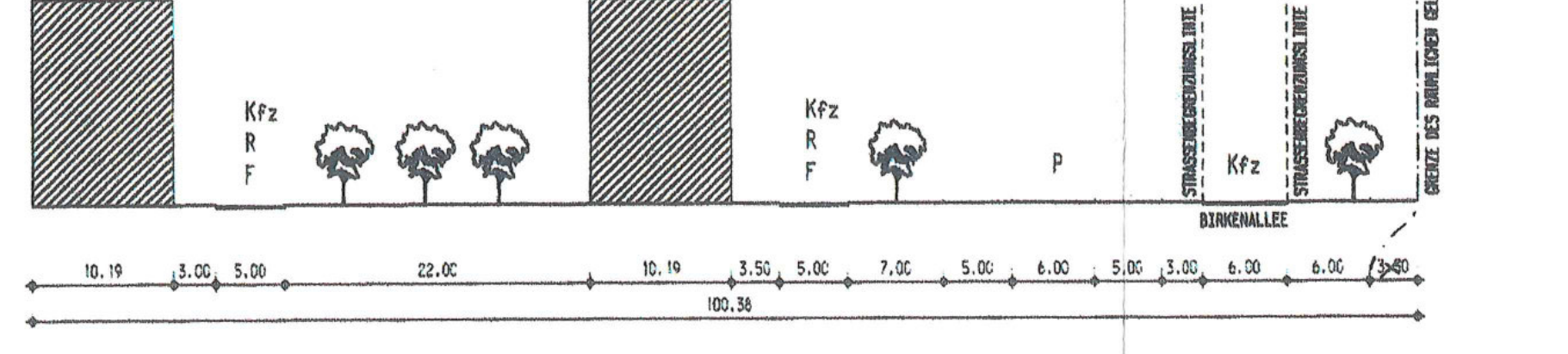
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER STADT ROSSLAU

PLANZEICHNUNG - TEIL A -





STRASSEN- UND WEGEPROFIL B - B M 1: 500



STRASSEN- UND WEGEPROFIL A - A M 1: 500

Abkürzungen:
F=Fußgänger
R=Radfahrer
Kfz=Kraftfahrzeug
P=Parkstreifen/Parkbucht

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:	1852-3,4; 1851-2
des Katasteramtes :	Dessau
Gemeinde :	Roßlau
Gemarkung :	Roßlau
Flur :	16
Maßstab :	1:500
Stand der Planunterlagen (Monat,Jahr):	1/1999

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: Dessau
am: 10.03.1998
Aktenzeichen: VE 13/98

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7	BauGB
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1	BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung			
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16, 17, 18	BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 19	BauNVO
(0,9)	Geschossflächenzahl	§ 16, 20	BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23	BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Text, Teil B, I, Ziff. 1.3)	§ 22 Abs. 4	BauNVO
— - — -	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 + 3	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 + 6	BauGB
——	Straßenbegrenzungslinie		
🟩	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b	BauGB
●	zu erhaltende Bäume		
○ ○ ○	Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Sträuchern Hier: Abschirm-/Zäsurgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a	BauGB
●	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a	BauGB
●●●	Pflicht zum Anpflanzen von Baumgruppen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a	BauGB
Sonstige Planzeichen			
☐	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,- Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4	BauGB
Zweckbestimmungen			
Gst	Gemeinschaftsstellplätze		
☐	Spielplatz ■ Kleinkinderspielplatz		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten * zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	mit Geh-und Leitungsrechten * zu belastende Flächen	9 Abs. 1 Nr.21	BauGB
F	Nutzungsrecht für die Allgemeinheit als öffentlicher Fußweg		
	Versorgungsfläche (Trafostation)	9Abs. 1Nr.12	BauGB
HA	Versorgungsfläche (Hausanschlußstation)		
WDR	Versorgungsfläche (Wasserdruckregler)		
▨	öffentliche Verkehrsflächen		
🟧	private Verkehrsflächen		
🟫	Fläche für die Feuerwehr		
▨	Gebäude		
102/76	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer		

* Begünstigte: Mieter, Anlieger, Besucher, Rettungsdienste, Bedienung, Ver- und Entsorgung,
ausgeschlossen: allgemeiner Durchgangsverkehr

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

DER STADT ROSSLAU

Gebietsbezeichnung: **Wohnanlage Birkenallee**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

BAUHERR: **STEREO WUNDERLAND GmbH**
WOLGEMUTSTRASSE 2
90439 NÜRNBERG

MASSTAB: 1:500	BEARBEITET: KLEMM GEZEICHNET: KLEMM GEÄNDERT: 14.10.98 Horn	GEÄNDERT: 15.4.99 Heyne 22.10.98 Horn 20.4.99 Heyne 4.3.99 Heyne 04.6.99 Horn 9.2.00 Heyne 31.8.00 Heyne 23.8.01 Heyne	PLAN NR.: ______ SCHWABACH, DEN 22.08.2000

KLEMM
Architektur

EISENTRAUTSTRASSE 2
91126 SCHWABACH
TELEFON 0 91 22 / 8 50 61