



Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugswiese)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Bezeichnung der Flur

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten	Rechtswert	Im Lagesystem 150	Hochwert
①	4516183.09	5751040.71	
②	4516320.71	5751212.01	
③	4516038.97	5751165.65	

Stand der Planunterlagen (Monat / Jahr): 01/2007

Bezugssysteme: Lagesystem 150 (IG/K 42/83 [37])

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationssysteme Sachsen-Anhalt am 03.05.2007

Die Kartengrundlage entspricht § 1 des Vermessungsverordnungs vom 18.12.1990.

Dessau-Roßlau, den 30.03.2009

Planzeichnungserklärung (PlanzV 90)

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

- MI Mischgebiete
- SO Sonstige Sondergebiete, hier: Verbrauchermarkt

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsrflächen
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ausfahrt

Grünflächen
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- priv./öff. Grünflächen, öffentlich/privat
- HH Hecken, Sträucher (auch Ziergehölze) und sonstige repräsentative Grüngestaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- St hier: Pkw-Stellplätze, zugeordnet SO Verbrauchermarkt
- St hier: Pkw-Stellplätze, zugeordnet MI 1 und MI 2
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)
- LRA Lärmschutzanlage, hier: Einhausung Lieferampe
- LSW Lärmschutzanlage, hier: Lärmschutzwand
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: Geh- und Leitungsrecht Begünstigte: Anlieger MI, Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen

- Baukörper "Verbrauchermarkt"

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Sondergebietes Verbrauchermarkt sind die Errichtung baulicher Anlagen für den großflächigen Einzelhandel an Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche bis zu 3.600 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften i.S.d. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO und Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zulässig. Die Nutzung für die Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel beträgt als Haupthandelsnutzung mindestens 60 % der Verkaufsfläche. Zentrenrelevante Sortimente (ausgenommen Nahrungs- und Genussmittel) werden i. S. nachstehender "Zentrenrelevanter Sortimente" als Haupthandelsnutzung am Standort ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit des kleinfächigen Verkaufs von Blumen, Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Lotto-Toto und Zeitschriften bis zu einer jeweiligen Verkaufsflächengröße von 100 m², insgesamt aber nur bis zu einer anteiligen Verkaufsflächengröße von 300 m².

GMA-Gliederungsvorschlag¹ für Roßlau nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk² Reformwaren, Apothekenwaren Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika zoologischer Bedarf Schnittblumen Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä. Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte) Spielwaren und Bastelartikel Nähmaschinen und Zubehör u.ä. Heimtextilien und Gardinen Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren Uhren, Schmuck, Silberwaren Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä. Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Unterhaltungselektronik und Haushalts-elektronik, Klein-Elektronikeräte weiße Ware Musikalienhandel, Tonträger Optische und feinmechanische Erzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Baustoffe, Sanitär/Fiesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen Möbel/Küchen/Büromöbel Bodenbeläge Farben/Lacke/Tapeten Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. Campingartikel Brennstoffe/Mineralölzeugnisse Kfz/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör größtenteils Sportgeräte (inkl. Fahrräder und Zubehör) Teppiche Beleuchtungskörper

- GMA-Empfehlungen 2003 unter Berücksichtigung des Einzelhandelslasses Sachsen-Anhalts vom 22.10.1998.
- Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, dennoch werden sie oft in innenstadtypischen Betriebsformen (z.B. Discount, Verbrauchermärkte) angeboten, die auf Großmengenkäufe angelegt sind, z.B. im Falle von An- bzw. Umsiedlungsgesuchen sind daher Einzelfallentscheidungen notwendig.
- Für die der Magdeburger Straße zugewandten und parallel zur Achse der B 184 stehenden Gebäude auf den Flurstücken 303/2, 304/1, 304/2, 314/5, 308, 309, 311 und 312 (alle Flur 3) der überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
V	71 bis 75	45 dB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

- Für die senkrecht zur Achse der Magdeburger Straße (B 184) stehenden Gebäude der Flurstücke 304/2 und 314/5, Flur 3 der überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
IV	66 bis 70	40 dB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

- Für das parallel zur Achse der Holländer Straße stehende Gebäude auf dem Flurstück 314/4, Flur 3 der überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes MI 1 wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
III	61 bis 65	35 dB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

- Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (und auch bei Rolladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9 sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüguings-Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich.

Hinweis

Im Bereich der Flurstücke 181/2 und 170 besteht Anspruch auf passiven Schallschutz vor Verkehrslärmmissionen im Lärmpegelbereich V (vgl. Abschnitt 5, Tab. 8, DIN 4109). Zur Umsetzung des Anspruches ist ggf. ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 (1) Nr. 3 BauGB zu schließen.

- Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI zulässigen Nutzungen werden gem. § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 1a und MI 2a werden Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO als zulässig ausgeschlossen.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO werden in den Mischgebieten MI gem. § 1 (6) BauNVO als zulässig ausgeschlossen.
- Das gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI zulässige Wohn wird gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO eingeschränkt: In den Mischgebieten MI 1a und MI 2a wird gem. § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen u. ä. dürfen die Baugrenzen baulicher Anlagen gem. § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Abweichend von der offenen Bauweise kann, gem. § 22 (4) BauNVO in den Mischgebieten MI 1a und MI 2a auf die südöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pro 5 Pkw - Stellplätze wird die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt.
- Für Baumpflanzungen im Bereich der Pkw - Stellplatzanlagen sind jeweilige Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes pro Baum vorzusehen, die als Mulden zu gestalten und zu begrünen sind.
- Im Bereich von Pkw - Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die jeweilige Oberfläche wasserdurchlässig, mit einem Abflussbeiwert von 60 % herzustellen.
- Auf den mit HH benannten Flächen sind, auf mit Landschaftsrasen begrünter Flächen, Hecken und Baumpflanzungen anzulegen. Neben heimischen Arten ist im Sinne der repräsentativen Gestaltung der Eingrünung auch anteilig die Verwendung sonstiger Ziergehölze zulässig.
- Die mit HH benannten Gehölzpflanzungen und die mit Landschaftsrasen begrünzte Flächen sind durch Pflege in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern.

Hinweis

Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Sollgröße, Straßenbäume) sind Hochstämmen mit durchgängigem Leitfieb gemäß Artenliste zu verwenden.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitärb):	Strauchgruppen und Hecken:		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus mas	Hartriegel/Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche	Pyracantha coccinea	Feuerdorn
	Wildbirne	Rosa spec.	Hecken-Rosen
	Stiel-Eiche	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
	Eberesche		
	Winter-Linde		
	Ulmus laevis		
	Flatter-Ulme		

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- In dem mit [LSW 1] gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 2,5 m über OK der angrenzenden Stellplatzanlage zu errichten.
- In dem mit [LSW 2] gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Mauerwerkswand zwecks akustischer Abschirmung, mit 2,5 m über OK angrenzender Stellplatzanlage zu erhalten.
- Die Anlieferampe mit der Bezeichnung [LRA] ist zwecks akustischer Abschirmung vollständig einzuhausen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch die 2. verordnung zur Änderung des gesetzte über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2007 (GVBl. LSA S. 214)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 57 "EINKAUFZENTRUM MAGDEBURGER STRASSE"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 11.03.2008, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1:1.000
 - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" der Stadt Roßlau (Elbe) vom 22.11.2006: 03.04.2007 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruck im Amtsblatt am 03.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 30.03.2009

7. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 30.03.2009

Büro für Stadtplanung

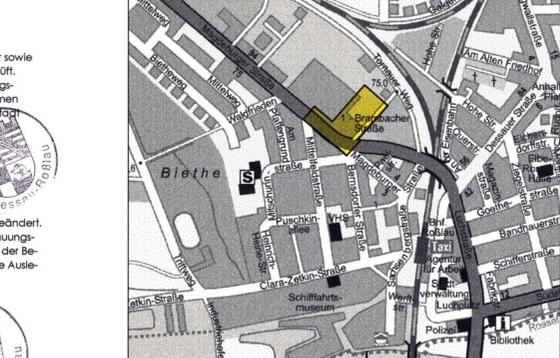
Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinkstraße 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



Auszug aus dem Amtlichen Stadtplan © Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt

STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" - Vorhabenbezogener Bebauungsplan -

Satzungsexemplar

Datum 10.10.2008