Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau"

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung **(§ 11 BauNVO)**

WA1 — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (§ 4 BauNVO)

WA2 — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung **(§ 16 BauNVO)**

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

OK 8,50 m — Max. zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) über dem Bezugspunkt gemäß TF 5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 Abs. 3 BauO LSA)

FH 11,5 m — Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5 m über dem Bezugspunkt gemäß TF 5

TH 8,0 m — Max. zulässige Traufhöhe, hier: 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß TF 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB)
Hinweis: Der Bereich des Vorhaben-und Erschließungsplans entspricht dem Baugebiet WA 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Mit Geh- und Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

22,00 — Vermaßung im Metern

III. Darstellungen der Kartengrundlage

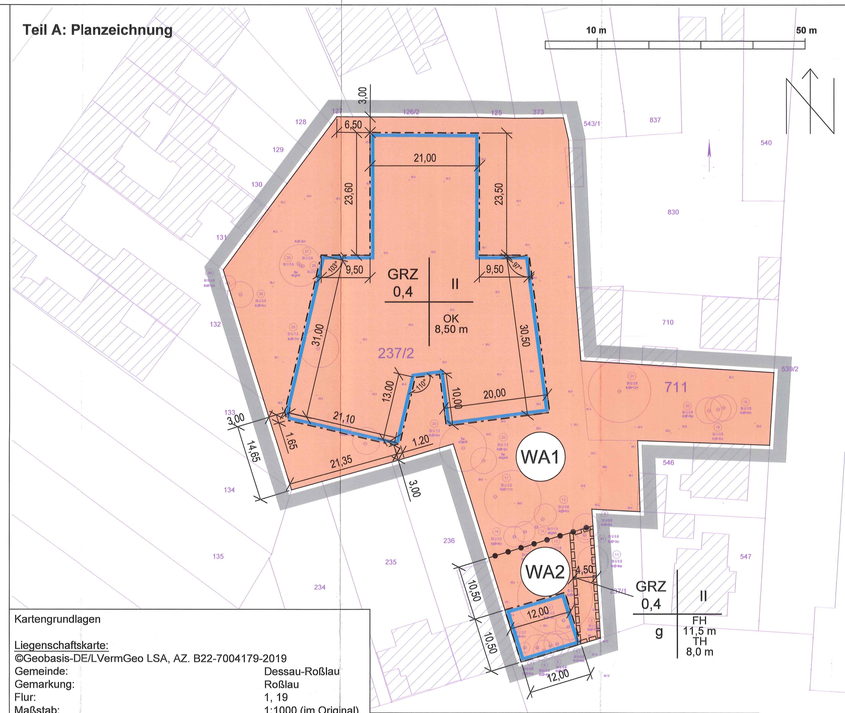
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Bäume

65,5 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlagen

Liegenschaftskarte:
©Geobasis-DE/LVermGeo LSA, AZ. B22-7004179-2019

Gemeinde:	Dessau-Roßlau
Gemarkung:	Roßlau
Flur:	1, 19
Maßstab:	1:1000 (im Original)
Stand:	04/2019

Topographie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau

Maßstab:	1:500
Stand:	2015

Lagebezugssystem: Lagestatus 489 (ETRS 1989 UTM Zone 32)
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NHN)
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den 05.07.2021

LVermGeo i. A.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

TF 1 Bedingtes Baurecht

(1) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1) sind im Rahmen der in TF 2 allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(3) Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.
(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

II. Art der baulichen Nutzung

TF 2 Allgemeines Wohngebiet "WA 1"

(1) Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1" sind folgende Nutzungen unzulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Teil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 3 Allgemeines Wohngebiet "WA 2"

(1) Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2" ist folgende Nutzung unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

III. Maß der baulichen Nutzung

TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

TF 5 Bestimmung des Bezugspunkts für die festgesetzten Gebäudehöhen

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe im Baugebiet WA und für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhe im Baugebiet WA 2 gilt jeweils eine Höhe von 65,5 m Meter über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016).
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

TF 6 Begriffsbestimmung Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.
(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)

IV. Überbaubare Grundstücksflächen

TF 7 Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m und durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

TF 8 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind die Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Versiegelung

Die Befestigungen von Wegen und Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 10 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von 10° oder weniger sind extensiv zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss mindestens 50% der Grundfläche des dazugehörigen Gebäudes umfassen. Die Pflicht zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.
(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau"

Die in dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 zulässige Bebauung unterliegt den Regelungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau" vom 20. Dezember 2015.

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.2017 (BGBl. Teil 1 S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau

Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), erlassen in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 23.06.2010 auf der Grundlage des §§ 6, 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl.1993, 568) in der Neubekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 683) in Verbindung mit §§ 22 und 29 BNatSchG i. V. m. § 39 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA 708, 716).

Bodendenkmäler

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl, I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl, I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau" der Stadt Dessau-Roßlau sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Stadtrat am 06.02.2019 beschlossen (BV/336/2018/III-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 22.02.2019 (Ausgabe 3/2019) ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mittels der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom 04.03. bis zum 29.03.2019 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 22.02.2019 (Ausgabe 3/2019) sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 19.02.2019 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 14.10.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2020 , die Begründung mit Fachgutachten sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen (BV/208/2020/III-61).

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 09.11. bis 11.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.2020 im Amtsblatt (Ausgabe 11/2020) sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 19.10.2020 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2021 , die geänderte Begründung mit Fachgutachten sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen (BV/057/2021/III-61).

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

6. Der geänderte Entwurf (2. Entwurf) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 07.06. bis 21.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den Planänderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.05.2021 im Amtsblatt (Ausgabe 6/2021) sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.05.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Planänderungen aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seinen Bestandteilen Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag wurde am 22.09.2021 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Dessau-Roßlau , den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den 20.10.2021 — Der Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 26.11.2021 im Amtsblatt (Ausgabe 12/2021) sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

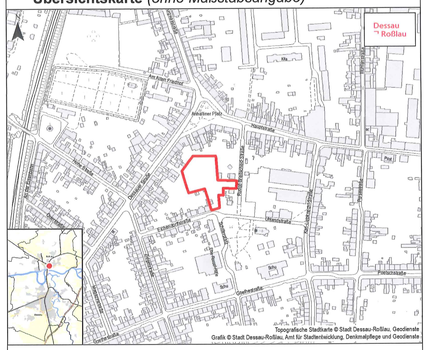
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dessau-Roßlau, den 26.11.2021 — Der Oberbürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz" sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den ---------- — Der Oberbürgermeister

Übersichtskarte *(ohne Maßstabsangabe)*



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Dessau Roßlau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 67

"Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau"

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch und des § 8 Abs. 1 des Kommunalfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt und des § 85 Abs. 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Gemarkung:	Roßlau
Flur, Flurstücke:	Flur 1, Flurstück 711 und Flur 19, Flurstück 237/2
Vorhabenträger:	Saarländischer Schwesternverband (SSV) e.V. Im Eichenwäldchen 10 D-66564 Ottweiler
Bearbeitung:	Plan und Recht GmbH Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung Oderberger Straße 40 D-10435 Berlin
Bearbeitungsstand:	**1. Juli 2021** **Satzungsfassung**
Maßstab der Zeichnung:	1 : 500 (im Original)