

Teil A

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
 - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
 - Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgeräte, z. B. Fahrräder)
 - Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Betwaren
 - Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotoalben, optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Musikinstrumente
 - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
 - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
 - Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Waffen und Jagdbedarf
- 8. Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 6 a), 6 b) sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, deren branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment nicht mehr als höchstens 100 m² der gesamten Verkaufsfäche bzw. 10 % des Hauptwarensortimentes jedes Betriebes ausmacht, zulässig.**
- 9. In den Flächen mit der Bezeichnung EZL sind Dienstleistungseinrichtungen als Sonstige Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. des § 6 (2) Nr. 4, 5 BauNVO zulässig. Vergnügungsstätten i. S. des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO werden in den Flächen EZL ausgeschlossen.**
- 10. Die Wohnnutzung ist innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung EZL nur ausnahmsweise zulässig. Hiervon abweichend ist auf den Flächen EZL die ständige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausschließlich für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig.**
- Maß der baulichen Nutzung**
- 13. Die in der Fläche EZL 2 die Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (4) BauNVO durch folgende Nebenanlagen auf den Baukörper, rechwinklrig zur Dachoberfläche, bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden: Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrische Anlagen, technische Aggregate.**

20. Für entsprechende Nutzungen auf den Flächen EZL werden zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

a) Gem. DIN 4109* ("Schallschutz im Hochbau") sind auf den Flächen EZL in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich in den Außenräumen in Wohnungen und Büroräumen sowie Bettenräumen etc. die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

| Lärmpegelbereich** | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB | | |
|--------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|----------------------------|
| | | Bettenräumen in Krankenanstalten o. ä. | Aufenthaltsräume in Wohnungen o. ä. | Büroräume 1) und ähnliches |
| III | 61 bis 66 | 40 dB | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 45 dB | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 | 50 dB | 45 dB | 40 dB |
| VI | 76 bis 80 | 2) | 50 dB | 45 dB |
| VII | > 80 | 2) | 5) | 50 dB |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübenden Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

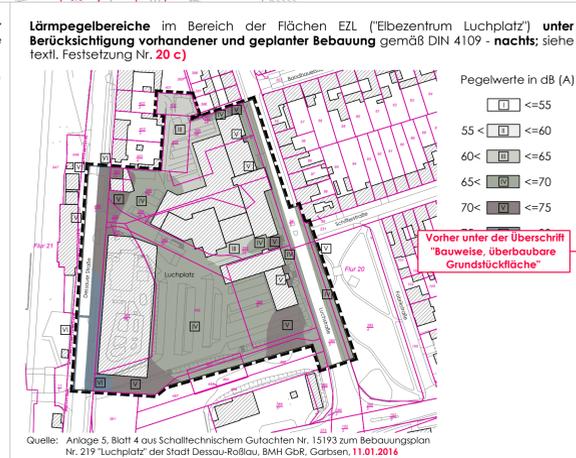
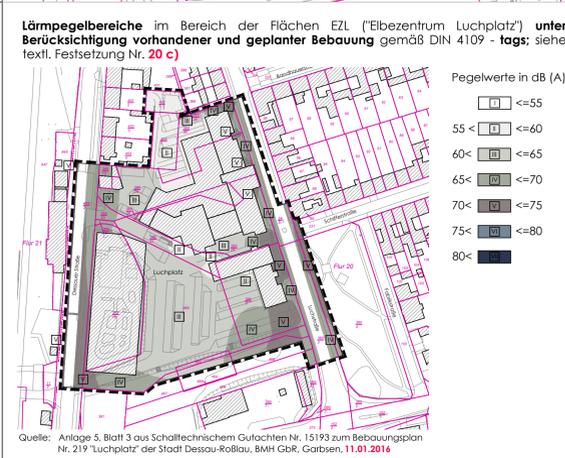
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109*)
Beuth-Verlag GmbH, Burgartenstraße 6, 10787 Berlin

** Verhalten mit Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis haben sich an die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, nachts zu halten. Die Berücksichtigung vorhandener Bebauung kann in Abhängigkeit vom Einzelfall unbenommen bleiben.

b) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht durch baulichen Maßnahmen (vorgelegte Baukörper usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.

c) Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-27191, 24, BinschV²) zulässig.

² Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallmaßnahmenverordnung-24. BinschV vom 4. Februar 1997, BGBl. I, 1997, Nr. 8)



Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Teil B

- Art der baulichen Nutzung**
1. Innerhalb der Flächen EZL sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschosfläche (BGFL) bis zu 1200 m² für den Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs als Hauptwarensortiment an Endverbraucher zulässig, hierunter ein Einzelhandelsbetrieb für den großflächigen Einzelhandel v. g. Sortimente als Supermarkt, mit einer Bruttogeschosflächengröße bis zu 2600 m²; hierin eingeschlossen ist der kleinfächige Verkauf von Backwaren - einschließlich Imbissangebot, Blumen, Zeitungen und Zeitschriften, Der Nutzungsumfang für Nebensortimente zum Hauptwarensortiment gem. Satz 1 darf 10 % der jeweiligen Bruttogeschosfläche nicht überschreiten.
- Zentrenrelevante Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
 - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
 - Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)
- Quelle: Auszug aus Dessau-Roßlauer Sortimentsliste (Stadtratsbeschluss BV/143/2009/VV-61 v. 10.04.2009)
- b) Abweichend von der Festsetzung Ziff. 1 a) wird der Einzelhandel mit dem Sortimentsumfang Drogeriewaren als Hauptwarensortiment mit maximal 350 m² Bruttogeschosfläche (250 m² Verkaufsfäche) als zulässig festgesetzt.
- c) **Ausgeschlossen werden die zentrenrelevanten Sortimente Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren und Modewaren als Hauptwarensortimente.**
2. Zusätzlich zu den v. g. Sortimenten sind optische und hörakustische Erzeugnisse als Hauptwarensortiment zulässig.
3. Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten* Sortimenten an Endverbraucher ist grundsätzlich zulässig. **Ergänzend sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, deren branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment gem. Ziff. 7 nicht mehr als höchstens 100 m² der gesamten Verkaufsfäche bzw. 10 % des Hauptwarensortimentes jedes Betriebes ausmacht, zulässig.**
- * Zentrenrelevante Sortimente: siehe textl. Festsetzung **Ziff. 7**
4. Innerhalb der Flächen EZL sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
5. Gem. § 9 (2) BauGB ist auf der Fläche EZL 2 die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes gem. textl. Festsetzung Ziff. 1, Satz 1, 2. HS. erst dann zulässig, insofern der bestehende Supermarkt im Bereich der Fläche EZL 1 übergeben wird. Als Folgenutzung auf der Fläche EZL 1 werden der nicht großflächige Einzelhandel gem. textl. Festsetzungen Ziff. 1 - 3 bzw. zulässige Nutzungen gem. § 34 BauGB bestimmt.
6. a) **Abweichend von den Festsetzungen zu Ziff. 1 sind innerhalb der Flächen EZL Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche je Betrieb bis zu 125 m² BGFL ("Dessau-Roßlauer Laden") für zentrenrelevante Sortimente zulässig.**
- b) Abweichend von den Festsetzungen zu Ziff. 1 sind Verkaufseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente gem. Ziff. 7 von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsfächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.
7. Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" wie nachfolgend festgesetzt:

- Verkehrsfächen**
12. Im Bereich der mit A-B-C-D bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Hinweisschildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der im Elbezentrum Luchplatz auf den Flächen mit der Bezeichnung EZL ansässigen Firmen, bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.
- Grünflächen**
13. Die als GZ festgesetzte private Grünfläche ist mit Landschaftsrasen und auf mindestens 75 % der Grundfläche mit Gehölzpflanzungen von, Artenliste zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Entwicklungszustand ist der Aufbau einer durchgängigen Gehölzstruktur, gebildet aus einer mindestens 4-zeiligen Strauch-Baumhecke. Die Integration von Retentionsflächen ist zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**
14. Im Bereich der Fläche EZL 2 sind gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB Aufschüttungen oberhalb der Ebene der Dessauer Straße natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Höhe von 70,50 m NHN zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprünge ist in diesem Zuge zulässig. Die Integration von Böschungsverläufen ab OK Aufschüttung bis auf Höhe Normalgelände in angrenzende Grünflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Fläche EZL 1 ist zulässig. **Der Oberboden ist vor Realisierung der Aufschüttungen abzuschleiben und zum Wiedereinbau zu sichern.**
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
20. **Auf den Grundstücksflächen EZL sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig, sofern sie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen so eingegrünt sind, dass sie der Sicht von diesen Flächen aus entzogen sind. Der Inhalt der textl. Festsetzung Ziff. 21 bleibt von Vorstehendem unberührt.**
21. **Überdachte Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme von gebäudeintegrierten Stellplätzen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.**
15. **Auf den Grundstücksflächen EZL sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze i. S. § 12 BauNVO allgemein zulässig.**
16. Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von 60% zulässig. Abstandsflächen zwischen Stellplätzen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen.
23. **Ein Hervortreten von überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO vor die gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen errichteten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig. Gleiches gilt gegenüber den für die Allgemeinheit gesicherten Gehrechten.**
17. Nebenanlagen i. S. § 14 (2) BauNVO sind als Anlagen für erneuerbare Energien - als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen - ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
18. a) Die Flächen EZL werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt: Auf den Flächen EZL sind nur Betriebe und Anlagen mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. der städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zulässig.
- Hinweise: Der Nachweis zur Einhaltung mischgebietstypischer Emissionen ist für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm zu führen.
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionspegels zugerechnet werden.
- b) **Auf Grund der Belastung des Plangebietes durch Schienen- und Straßenverkehrsgeschäfte von den öffentlichen Verkehrswegen ist die Wohnnutzung innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung EZL nur ausnahmsweise zulässig. Hiervon abweichend ist auf den Flächen EZL die ständige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausschließlich für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von ansässigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig.**
- c) **In den Flächen mit der Bezeichnung EZL mit Lärmpegelbereichen V und VI sind wegen der hohen baulichen Anforderungen an den passiven Schallschutz Wohnnutzungen gem. Ziff. 18 b) unzulässig. Die Inhalte der textl. Festsetzung Ziff. 20 c) bleiben von Vorstehendem unberührt.**
19. Auf den Flächen EZL können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Schienen- und Straßenverkehrsgeschäfte von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 10 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 18 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienen-/ Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen gem. Ziff. 20 festgesetzt. Auf Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen. Dabei ist von den in Ziff. 20 genannten und dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

Artenliste

| Bäume: | Spitzahorn | Sträucher: | Acer campestre | Feldahorn |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Acer platanoides | Hainbuche | Carpinus betulus | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Gemeine Esche | Corylus avellana | Corylus avellana | Hasselstrauch |
| Fraxinus excelsior | Wildpappel | Cornus mos | Cornus mos | Horttriegel |
| Malus sylvestris | Zierapfel | Cornus sanguinea | Cornus sanguinea | Roter Horttriegel |
| Prunus mahaleb | Weichselkirsche | Rosa spec. | Rosa spec. | Wildrosenarten |
| Prunus avicolaria | Frühe Zierkirsche | Robus idaeus | Robus idaeus | Himbeere |
| Prunus padus Tiefurt | Schmale Traubenkirsche | Rubus nigrum | Rubus nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Pyrus calleryana | Stadtbirne | Salix caprea | Salix caprea | Salweide |
| Chantrelle | Kirsche | Salix fragilis | Salix fragilis | Bruchweide |
| Pyrus pyrastor | Wildbirne | Salix viminalis | Salix viminalis | Korbweide |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | Sambucus nigra | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Quercus robur | Stieleiche | Viburnum opulus | Viburnum opulus | Schneeball |
| Salix alba | Silberweide | | | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | | | |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere | | | |
| Tilia cordata | Winterlinde | | | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | | | |

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch-, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 2011, S. 160)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

Büro für Stadtplanung

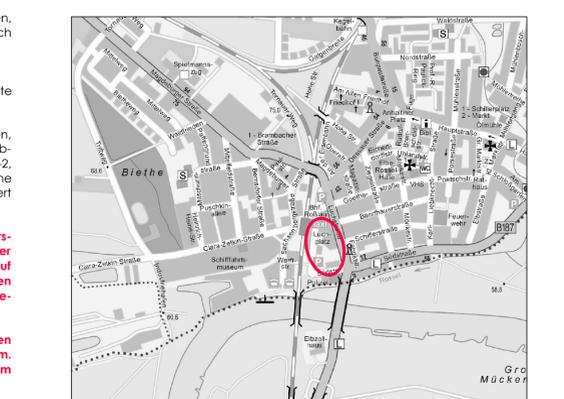
Dr.-Ing. W. Schwerdt GBR

Humperdinkstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Tel. (034 00) 61 37 07 / Fax. (034 00) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Planverfasser

Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz"

Entwurf

Verfahren gem. § 4a (3) BauGB

Arbeitsplan - mit Hervorhebung der Änderungen für die erneute öffentliche Auslegung

Datum 07.10.2016

Maßstab 1:1.000

STADT DESSAU-ROSSLAU