

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

Grrenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 8 BauNVO

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 § 19 Abs. 1 BauNVO

OK 18 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. OK 18 m §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Abwasser hier: Regenrückhaltung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen hier: privates städtisches Grün

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

Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflicht zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung zur Höhe baulicher Anlagen innerhalb eines Teilgebietes (TG) § 1 Abs. 4 BauNVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Vermaßung in Metern

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich L_{eq}

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
Flurgrenzen
Zuordnungspfeil

BEBAUUNGSPLAN Nr. 101-B1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1"

TEIL A PLANZEICHNUNG

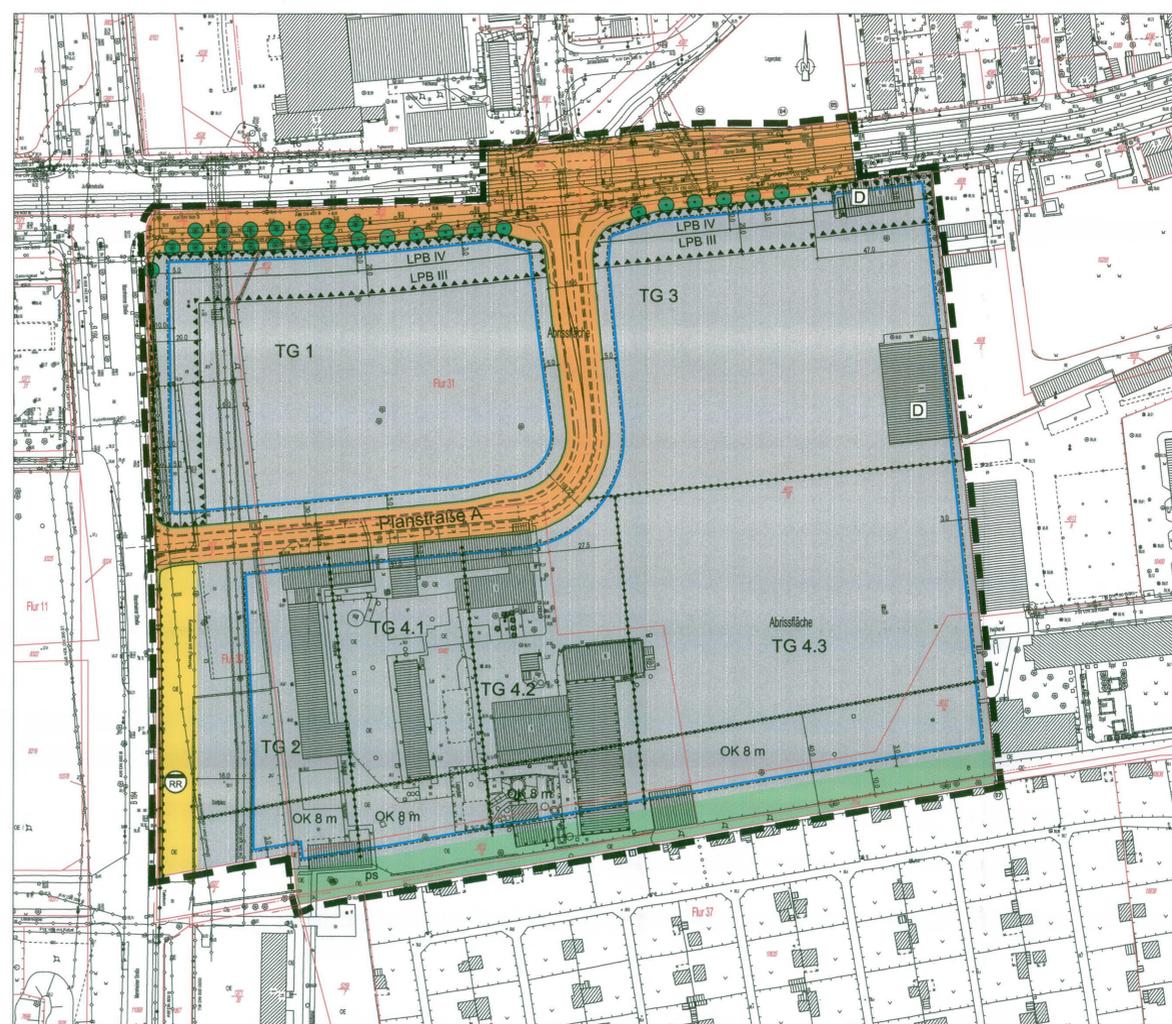


Table with 2 columns: TG 1, GE, 0,6; OK 20 m, 60/48

Table with 2 columns: TG 2, GEe, 0,6; OK 18 m, 60/42

Table with 2 columns: TG 3, GE, 0,6; OK 16 m, 63/48

Table with 2 columns: TG 4.1, GE, 0,6; OK 18 m, 61/48

Table with 2 columns: TG 4.2, GE, 0,6; OK 18 m, 63/48

Table with 2 columns: TG 4.3, GE, 0,6; OK 18 m, 64/49

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GEe- und GE Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 In dem GEe-Teilgebiet TG 2 sind von dem gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - also in Mischgebieten - zulässig wären.

1.1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätigkeiten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Abweichend davon sind Verkaufseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet stehen, zulässig, wenn die Betriebe eine, im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenspezifische Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufstätigkeit gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind. Dabei darf die Verkaufsfäche für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Rosslauer Sortimentsliste“ wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schreibwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kirschenerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgerätschaften, z.B. Fahrrad)
- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotografie, Videokameras, Fotoapparate, optische und feintechnische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
- Waffen und Jagdbedarf

*Quelle: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Rosslau, Stadtratbeschluss BV/163/2009/IV-61 v. 10.06.2009

1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig.

1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittelfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen- und Bodenabsorptionen (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB zulässig, soweit das auf diesen Anlagen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden kann.

2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.

2.3 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung sind außerhalb der Baugrenze bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung oder Nutzungsänderung des Gebäudebestandes zulässig.

3.2 Bei einer Bebauung in den Baufeldern entlang der Mannheimer Straße ist der nachrichtlich übernommene Leitungsbestand (Mittelspannungskabel und Trinkwasserleitung der DVV) zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. In Abstimmung mit dem Betreiber sind entsprechende Schutzstreifen zu berücksichtigen.

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb des als private städtische Grünfläche festgesetzten Bereiches kann die Aufnahme der Verrohrung, die Profilierung eines offenen Grabens und Schaffung einer Vorflut zugelassen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau-Rosslau für den gesamten Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte" vom 06.02.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und Veröffentlichung in der "Mitteldeutschen Zeitung" am 27.02.1991 erfolgt.

2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-B1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1" wurde vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau am 27.09.2010 gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau Ausgabe 12/2010 vom 27.11.2010.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 06.12.2010 bis 21.12.2010 durchgeführt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2010 sowie vom 22.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden sind beteiligt worden.

6. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Rosslau hat am 01.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-B in der Fassung vom 12.07.2011 mit der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-B1 in der Fassung vom 12.07.2011 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Anlagen haben in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau Ausgabe 10/2011 vom 24.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau am 13.04.2011 sowie am 14.07.2012 gefasst worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.02.2012 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.02.2012 gebilligt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Die Ausfertigung der Satzung 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, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau Ausgabe 03/2012 vom 02.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 28.02.12 in Kraft getreten.

SATZUNG

der Stadt Dessau-Rosslau für das Gebiet, welches begrenzt wird:

- im Norden durch die Junkerstraße / Allener Straße, (Flurstück 4602 der Flur 31),
- im Osten durch die Kleingartenanlage "Flora",
- im Süden durch die Flurstück 4537/4 der Flur 31,
- im Westen durch die Mannheimer Straße (Flurstück 1168 der Flur 11).

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101-B1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung

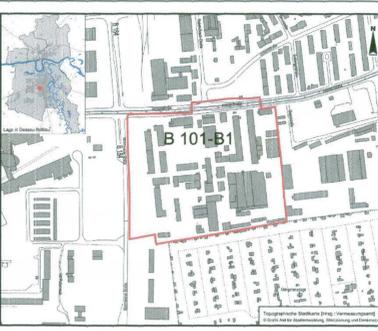
Maßstab 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 101-B1

"Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1"

Planfassung für den Satzungsbeschluss

30. April 2012
Maßstab 1:1000

