BEBAUUNGSPLAN NR. 101 D/D1

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- GI(e) — Industriegebiet — § 9 BauNVO
- SO — Sondergebiet — § 11 BauNVO

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

- 0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8 — § 19 Abs. 1 BauNVO
- 10,0 — Baumassenzahl, z.B 10,0 — § 21 BauNVO
- OK 15 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. OK 15 m — §§ 16, 18 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze — § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Gas

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- p — private Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Kleingartenanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- M — Maßnahmenfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Pflicht zur Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- A/E — Anpflanz- und Erhaltungsgebot

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- SI — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtdreiecke — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilgebiete) — § 1 Abs. 4 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Verteilung in Metern
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV
- LS — Lärmschutzschirm

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, L.V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
- BFM — hier: Fahrleitungsmasten der Bahn
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, L.V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
  - unterirdische Leitungen
  - Trinkwasser
  - Mischwasser
  - Regenwasser
  - Elektrokabel
  - Gas
  - Brauchwasser / Brunnenwasser
  - Fernwärme
- Wasserflächen hier: Gewässer II. Ordnung Schleusenbetriebsgraben — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, L.V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
- SG — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Gewässerschonstreifen — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, L.V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- vorhandene bauliche Anlagen
- 9551 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Flur 11 — Flurbezeichnung
- Flurgrenzen
- Zuordnungspfeil

Planstraße A

TG 1 | SO | 0,8 | OK 15 m | 60,0/47,5

TG 2 | GE | 0,8 | OK 15 m | 60,0/47,5

TG 3 | GE | 0,8 | OK 15 m | 60,0/49,0

TG 4 | GE | 0,8 | OK 15 m | 60,0/47,5

TG 5 | GI(e) | 0,8 | 10,0 | 65,0/52,5

TG 6 | GI(e) | 0,8 | 10,0 | 65,0/52,5

TG 7 | GE | 0,8 | OK 15 m | 60,0/47,5

TG 8 | GE | 0,8 | 10,0 | 62,5/50,0

TG 9 | GE | 0,8 | OK 15 m | 60,0/47,5

TG 10 | SO | 0,8 | OK 15 m | 60,0/47,5

TG 11 | GE | 0,8 | OK 12 m | 60,0/47,5

TG 12 | GE | 0,8 | OK 12 m | 58,0/47,5

TG 13 | GI(e) | 0,8 | OK 15 m | 64,5/63,5

Kartengrundlage: Lagerichtsaffine Abbildung des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1000 — ALK Gemeinde Ashalt Dessau-Roßlau Flur 11 1 : 1.000

Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 06/2007

Vervielfältigungsberechtigte: erteilt durch das Amt für Geoinformation, Vermessung und Bodenordnung Dessau-Roßlau

Topografie: Stadtgrundkarte 500 Stand: 2006

Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau Vermessungsamt — 19.09.2007

Lagebezugssystem: Lagestatus 150 [GK 4/2783°3] — Höhenstatus 160 [NHN]

Vermerk: Die Katastergrundlage entspricht § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Dessau-Roßlau, 07.12.09 — Vermessungsamt / Vermessungsdienst

Flur 10 — Flur 9

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Baumassenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Festsetzungen)	flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel tags/nachts in dB (A)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Februar 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und Veröffentlichung in der "Mitteldeutschen Zeitung" am 27. Februar 1991 erfolgt.
Dessau-Roßlau, 03.02.2008 — Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Dessau-Roßlau, 03.02.2008 — Oberbürgermeister

3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB verzichtet.
Dessau-Roßlau, 03.02.2008 — Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 15. Dezember 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dessau-Roßlau, 03.02.2008 — Oberbürgermeister

5. Die durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden sind beteiligt worden.
Dessau-Roßlau, 03.02.2008 — Oberbürgermeister

6. Der Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau hat am 28. November 2006 vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 in der Fassung vom 08. September 2006 mit der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.
Dessau-Roßlau, 04.02.2008 — Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 in der Fassung vom 8. September 2006 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung (einschließlich Umweltbericht) haben in der Zeit vom 03. Januar 2007 bis 06. Februar 2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist mit dem Hinweis welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23. Dezember 2006, Ausgabe 12/2007 im Amtsblatt der Stadt Dessau ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dessau-Roßlau, 04.02.2008 — Oberbürgermeister

8. Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 19. September 2007 gefasst worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dessau-Roßlau, 04.02.2008 — Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.02.08 von dem Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.08 gebilligt.
Dessau-Roßlau, 04.02.2008 — Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Dessau-Roßlau, 04.02.2008 — Oberbürgermeister

11. Die Ausfertigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 26.02.2008 im Amtsblatt Ausgabe 9/2008 der Stadt Dessau-Roßlau 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 29.02.08 in Kraft getreten. Der Satzung ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigefügt.
Dessau-Roßlau, 03.03.2008 — Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 In allen GE Teilgebieten mit Ausnahme des GE-Teilgebietes TG 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.1.2 In allen GE 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
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Ausnahmsweise sind in dem GE-Teilgebiet TG 3 Anlagen für kulturelle Zwecke in Form von Einrichtungen zur Erwachsenenbildung zulässig.

1.2 Gle -Teilgebiet gemäß § 9 BauNVO

1.2.1 In den Gl(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.2.2 In den Gl(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.3 In den Gl(e) -Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

1.3 GE und Gl(e) - Teilgebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO

1.3.1 In allen GE und Gl(e)-Teilgebieten mit Ausnahme des GE-Teilgebietes TG 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässigen. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsräume haben.

1.3.2 In allen GE-Teilgebieten ist Kraftfahrzeughandel zulässig.

1.3.3 Im Teilgebiet TG 2 ist zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch ein Bau- und/oder Gartenfachmarkt von insgesamt maximal 10.000 m² Überbauter und nicht Überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

1.3.4 Im Teilgebiet TG 7 ist zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch ein Bau- und/oder Gartenfachmarkt von insgesamt maximal 10.000 m² Überbauter und nicht Überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

1.3.5 Im Teilgebiet TG 9 sind zusätzlich gemäß § 1Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs.9 BauNVO auch folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Baumarkt: 3.200 m² Überbaute und nicht Überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche
- Gartencenter: 1.300 m² Überbaute und nicht Überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche
- insgesamt: 4.500 m² Überbaute und nicht Überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche

1.3.6 Das innenstadtrelevante Sortiment der unter 1.3.3 und 1.3.4 benannten zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe darf maximal 2 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche, maximal 200 m², betragen. Es umfasst folgende Sortimentsgruppen:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher (ausgenommen Heimwerker- und Gartenliteratur), Briefmarken,
Drogerieartikel (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika,
Blumen, Tiere, Zoocartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung,
Uhrenbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
Schuhe/Schuhreparaturen, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme,
Orthopädie,
Spielwaren und Bastelartikel,
Sportartikel incl. Bekleidung,
Nähmaschinen und Nähmaschinenzubehör,
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik/Kunstgewerbe (soweit es sich nicht um gartentypische Produkte handelt),
Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren,
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren,
Fotogeräte, Fotografie, Fotowaren,
Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte),
optische und feinmechanische Erzeugnisse,
Elektrowaren, Unterhaltungselektronik (weißes" und „braunes" Sortiment)
Waffen und Jagdzubehör.

Bei reinen Gartenfachmärkten sind Blumen, Tiere, Zoocartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung von dieser Beschränkung ausgenommen.

1.3.7 Das innenstadtrelevante Sortiment der unter 1.3.5 benannten zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe darf maximal 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche betragen. Es umfasst die unter 1.3.6 benannte Sortimentsgruppen.

1.4 In allen GE und Gl(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet aufgestellten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert um den Quantzuschlag der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Quantzuschlag der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

1.5 SO-Teilgebiete (§ 11 BauNVO)

1.5.1 Im Teilgebiet TG 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ein Möbelmarkt von insgesamt maximal 8.000 m² und sonstige Fachmärkte von insgesamt maximal 2.500 m² Überbauter und nicht Überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags bzw. 47,5 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.5.2 Das innenstadtrelevante Sortiment des unter 1.5.1 benannten Möbelmarktes darf maximal 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche betragen. Es umfasst folgende Sortimentsgruppen:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika,
Blumen, Tiere, Zoocartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung,
Uhrenbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
Schuhe/Schuhreparaturen, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme,
Orthopädie,
Spielwaren und Bastelartikel,
Sportartikel incl. Bekleidung,
Nähmaschinen und Nähmaschinenzubehör,
Kunstgewerbe,
Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren,
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren,
Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren,
Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte),
optische und feinmechanische Erzeugnisse,
Elektrowaren, Unterhaltungselektronik („weißes" und „braunes" Sortiment)
Waffen und Jagdzubehör.

1.5.3 Im Teilgebiet TG 10 sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ein großflächiger Verbrauchermarkt mit dazugehöriger Shoppzone sowie ein Discounter zulässig, wobei die Verkaufsfläche aller Betriebe insgesamt 9.200 m² nicht überschreiten darf. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags bzw. 47,5 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

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

2.1 Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO bezeichen sich die festgesetzten Obergrenzen baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die ausschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 2 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

4.0 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig.
Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die gesamte Maßnahmefläche, einschließlich der geschotterten Gleisfläche ist der Sukzession zu überlassen. Ein Befahren des noch vorhandenen Schotters bzw. von Erdmaterial ist unzulässig.
Es sind keine Ergänzungs- oder Ersatzpflanzungen zulässig.

5.2 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Asfaltoseberet der Flächen von 3,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine uneingeschränkte Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

6.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1
Die gärtnerische Nutzung dieser Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Ergänzende Anpflanzungen mit Laubgehölzen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsräume haben.

6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 2
Die Rutenreihe dieser Fläche ist zu erhalten.

6.3 Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind an der Zufahrtsstraße Ersatzpflanzungen mit Platanus acerifolia (Platane) mit einer Pflanzqualität: H., 3xv. StU=16-18 cm vorzunehmen.

6.4 Öffentliche Grünfläche nördlich TG 12
Der innerhalb der Grünfläche vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Eine Pflege ist im Rahmen der Erhaltung der öffentlichen Sicherheit zulässig.

6.5 Private Grünfläche
Die entlang der Zufahrtsstraße angeordneten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

6.6 Gestaltung von Stellplätzen

6.6.1 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Lufgsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenauswahl:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	-	Gefüllblühende Rotkastanie
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Platanus x acerifolia	-	Platane
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia in Sorten	-	Robinie
Ulmus - Hybrida	-	Ulme

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben in versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Rückenstützen von 2 Bonen der Einfassung von Pflanzflächen oder Baumscheiben muss mindestens 2,0 m betragen.

6.6.2 Stellplätze, die zum unfriedlichen Straßenraum einen Abstand unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzugrenzen. Der Pflanzstreifen ist als Bewuchsfestsetzung auszuführen. Die Höhe der Bröscher darf max. 1,0 m betragen.

Artenauswahl Sträucher:

Cotoneaster dammeri 'Lyngi'	-	Immergrüne Kriechmispel
Cotoneaster dammeri 'Skogholm'	-	Tropfenmispel
Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'	-	Immergrüne Kriechmispel
Deutzia gracilis	-	Zwerg-Maiblumenstrauch
Lonicera pileata	-	Blauheckenkirsche
Mahonia aquifolium	-	Mahonie
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	-	Rote Sommer-Spiere
Spiraea bumalda 'Dart's Red'	-	Dunkelrosa Sommer-Spiere
Spiraea japonica 'Albiflora'	-	Weiße Zwerg-Spiere
Salix repens argentea	-	Silberschlangenweide
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere

Pflanzqualität: s. Str. mind. 3 Triebe

6.7 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundflächen
Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² wertbebenden Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder ebenerdig ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Blaueben- und Ruderalflur zu entwickeln.

In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eichen
Sorbus in Arten und Sorten	-	Ebereschen
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus spinosa	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelnckt mit Topfballen

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	-	Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmuttstrauch
Philadelphus - Hybride	-	Gartenjasmin
Prunus laurocerasus	-	Lorbeerkirsche
Spiraea vanhouttii	-	Prachtspiere
Symphoricarpos chenaultii	-	Purpurbeere
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball
Weigela - Hybride	-	Weigelie

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

7.0 Immissionsschutz

7.1 Zum Schutz vor Straßen- und Gewerbelärm sind im Falle von Neubau oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu wird ein Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen „resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maß (R'w.res) wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" (dB(A))	Büroräume u.ä.
IV	66 bis 70	35

Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baueinzelgenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. seitenlicht zur Straße, straßenabgewendete Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

7.2 Lärmschutzschirm (LS)
In dem gekennzeichneten Bereich ist über die gesamte Länge zur akustischen Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und einem resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' w.res=25 dB festgesetzt.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauO LSA sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Werbeanlage darf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. Bewegliche, sogenannte äußerste Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln, Wechselwerbung u. ä. sind auf 10 m² Werbefläche pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Werbeanlagen die nicht unter die Festsetzung 3.1 fallen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

SATZUNG

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

- im Norden durch die Weststraße und die Kleingartenanlage "Westend"
- im Osten durch die Bahnstrecke Dessau - Leipzig, die Industriestraße, die Kleingartenanlagen "Westend" und "Erholung", den Sportplatz und Gewerbeflächen an der Schlageiche sowie die Zufahrtsstraße
- im Süden durch Gewerbeflächen an der Industriestraße, die Schlageiche und den Bebauungsplan Nr. 101 H (1. Änderung)
- im Westen durch die Mannheimer Straße

Gebietsbezeichnung "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I/S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA Nr. 457/2005, S. 769) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet D/D1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1.000

mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

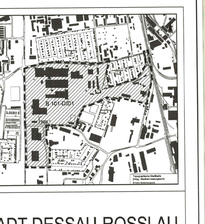
Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung
Festsetzungen zur Gestaltung nach § 85 BauO LSA auf der Planausfertigung
Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Dipl.-Ing. Arch. V. Stadtpl. H. Eckert — Projektleiterin

acerplan
ACERPLAN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 101 D/D1

"Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1"
mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

30. November 2007
Maßstab 1:1.000

DESSAU-ROSSLAU

N:\Projekte\04778\CAD\B-Plan GOP Dessau.dwg