BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - I (A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- TEIL B -

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

1 Planungrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässige Nutzungsarten

In allen GE-Teilgebieten allen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

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

In allen GE-Teilgebieten allen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil dieser Satzung.

In den GE-Teilgebieten TG 6, TG 12 und TG 14 sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur nicht erheblich störende Betriebe und Anlagen sowie Bauarbeiten zulässig, die der Produktionsgenossenschaft auf den jeweiligen Baustellen dienen. Ausnahmen können zugelassen werden für folgende Betriebsarten und Anlagen:

1. Anlagen zur Herstellung oder zum Einbringen von Abschlägen aus Blumen oder Tee mit überwiegend einheimischen Außenbestandteilen für biohnliche Strüßbindestöffe und Teespäßtenmischungen,
2. Anlagen zur Herstellung von Betten, Möbel oder Strüßbindestoffen unter Verwendung von Zeisen,
3. Anlagen zum Binden, Kleben oder Klappieren von natürlichen oder künstlichen Geisen einschließlich Schleifen und Abbrühmöglichkeiten,
4. Anlagen zur Herstellung von Formblumen unter Verwendung von Zeisen oder anderen Binsenmitten,
5. Anlagen zur Herstellung von Blumenkeisen aus Holz oder in Serien gefertigten Holzkeisten,
6. Schaukuhl- und Bauchkuhlbetrieben,
7. Dienstgängen, –schreibereien oder –plätzereien sowie Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren,
8. Zimmereien.

In den GE-Teilgebieten allen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – Tankstellen – nicht zulässig.

In den GE-Teilgebieten allen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 – Anlagen für sonstige, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Teilgebiet 8 dürfen größere Höhen baulicher Anlagen als in der Planzeichnung festgesetzt außer Betracht, bleiben Anlagen für Antennen, Schornsteine und Anlagen, die in diesen Anlagen der Betriebsteile dem gewerblichen Grundstücken dienlich untergeordnet sind.

2.0 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Stellung der Gebäude

Es wird ein Wahl unterschieden:

a) Betriebsgebäude aller Art, Lagerhäuser und sonstige Anlagen dieser Kategorie.

b) Eigentümliche Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. die o.g. gehörenden Parkplätze bzw. baulich ver- oder angebundene, jedoch grundsätzlich abgesetzte Gebäudeteile für Büro- und Verwaltungszwecke.

c) Wohnungen für Aufseher- und Betriebsleiterpersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsleiter.

d) Die anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gebäude und Anlagen.

Alle Gebäude bzw. Gebäudeteile der Kategorie a), c) und d) sind auf den Baugrundstücken zur jeweiligen Straßenseite hin mit Giebel- oder Traufseite zu errichten. Garagen, Gerätehäuser etc. der Kategorie a) sind auf der von der Straße abgewandten – rückseitigen – Grundstücksseite zu platzieren.

2.2 Abweichende Bauweise

a1 = abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 75 m zulässig.

a = abweichend von der offenen Bauweise ist ohne Grenzabstand zulässig.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu der Wasserstraß-Fernpipeline in den TG 1 und 2 ist beidseitig ein Schutzstreifen von 2,0 m einzuhalten.

2.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a. Einzelmaßnahmen im Plan

Zum Zwecke des Schallschutzes ist im gekennzeichneten Bereich parallel zum südlichen Fahrbahnrand der Straße Södlingente ein Lärmschutzwall zu errichten.
Die Höhe dieser Wand beträgt 3,0 m über der Höhe der Grünfläche der Södlingente.
Die Wand ist mit einer Bepflanzung zur Straße hin zu versehen. Die Bepflanzung ist als schutzbedürftiger Nachbarbereich die immissionen bzw. Lärmentwurfsgrenzwerte der gefahrenen Verkehrsmittel nicht überschritten werden.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, und BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen erfolgt der Pflanzliste und wie folgt vorzunehmen:
Pflanzliste A:

Quercus robur - Stieleiche
Alle Bäume bei Pflanzung 3 x v. mit Ballen.

4.2 Pflanzen mit der Pflicht zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bepflanzungen sind nur mittels folgender Arten als heckenartige Hecke auszuführen:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	- Hagedorn
Rosa canina	- Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe, Kreckstrauch
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Syringa vulgaris	- Wilder Flieder

4.3 Ergänzung von Stellplätzen

In den GE-Teilgebieten und in GI-Teilgebiet sind die Stellplätze, soweit sie zum jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtet werden, mit mindestens 5,00 m breiten Pflanzstreifen von diesem abzuschirmen. Zur Anlaßnahme vgl. Ziffer I 4.2.
Stellplatzflächen sind mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze zu begrünen.

4.4 Einfriedungen

In den GE-Teilgebieten und den GI-Teilgebiet sind eingebaute bewegte Einfriedungen sowie seitliche Grundstücksgrenzen nur mittels Kreckpflanzen Hecken zulässig. Zur Anlaßnahme vgl. Ziffer I 4.2.
Die Einfriedungen sind mit Hecken und Sträuchern einzugrünen. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, jedoch nicht zu die Straßen hinzugerechnet und von der Straßen aus nicht sichtbar sind.

4.5 Ortsfeste Grünflächen

Ortsfeste Grünflächen sind als naturnahe Wiese herzustellen. Weitgehend (§ 9 der ortsfesten Grünflächen sind mit Solitären und Gehölzgruppen in folgender Artenwahl zu bepflanzen. Vgl. u. Ziffer I 4.2., zusätzlich:

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke, Birke
Betula pubescens	- Moor-Birke
Betula nanna	- Zwerg-Birke
Betula nana	- Moor-Birke
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix cinerea	- Grau-Weide
Salix pentandra	- Fünf-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Unter der 110-kV-Leitung sowie der 15-kV-Leitung sind Gehölze bis 3,00 m Endhöhe zulässig.

4.6 Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten als Rasenansaat, der Kräuter bepflanzt anzulegen.

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

Der im Plangebiet vorhandene Graben (Sickerleitrohrgraben) ist einschließlich des begleitenden Gehölzbestandes zu erhalten.
Zur Sicherung seiner Wasserhaushaltes ist ihm im Teil des Anwendungsbereiches aus den angrenzenden GE-Teilgebieten zuzuleiten.
Im Zuge der Erschließung zergestellten vorhandenen Grünflächen sind wiederum zu nutzen, als, wie darüber hinaus Pflanzenbestandteile oder Gruppe angepflanzt werden.

6.0 Lärmbeg. der zulässigen Abgabewerten und Aufteilungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

In den GE- und GI-Teilgebieten sind Abgabewerten und Aufteilungen, bezogen auf das jeweils zugehörende vorhandene Gebäudemasse, nur im Umfang bis zu +/- 1,40 m zulässig.
Entsprechende Bebauungen sind mit einer Neigung von 1 : 2 oder flacher auszubilden.

7.0 Anzahl der zulässigen Wohnen in der Vorhabenbrücke (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Wohneinheiten von Einheiten:

Einheiten müssen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie jeweils einen Mindestabstand von 5,50 m einhalten.

8.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs.3 BauGB)

Bezugspunkt für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO ist die Oberkante des Straßenrandes der anschließenden Straße.

9 Bereichsübergreifende Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 und 4 BauO LSA vom 23. Juni 1994, GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723)

10.0 Außenwände

Es sind nur bis rotbraune, gelbe oder weiße Ziegelverblendungen oder gleichzie Fassaden mit heitongrauen Farbtönen zulässig.
Für Gebäude bzw. Gebäudeteile nach Ziffer I 2.1, Kategorie c), sind Außenwände auch in detailreichen, kolorisiert abweichend von Satz 1 zulässig.
Die Gestaltung der Außenwände ist in den Genehmigungsverfahren incl. der Fenster, Tür- und Torflächen gestaltet(= und abweichend auch in anderer kolorisiert und Farbe zulässig.
Öffnungslose Fassadenflächen über 20 qm = sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.0 Dachneigung

Zulässig sind sowohlnige Dächerformen aus Feldziegel, Metall oder Blumenpappe.

3.0 Befestigung von Freiflächen

Die Fahrbahnen sind als hochbeanspruchen auszuführen. Weniger belastete Flächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.
Alle anderen zu befestigenden Flächen sind mit Betonsteinen zu pflasten.

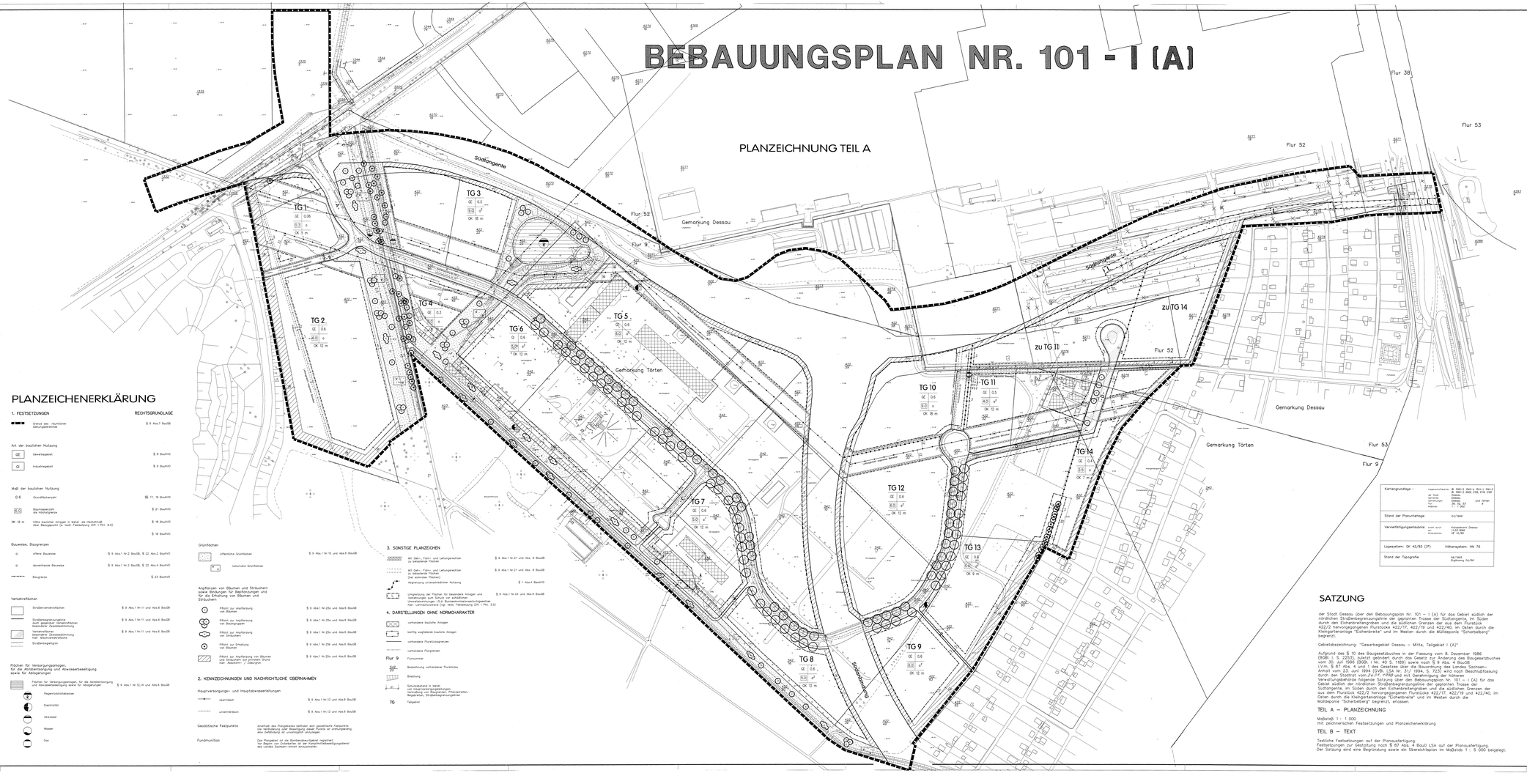
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Art der baulichen Nutzung	
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI Industriegebiet	§ 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
0,6 Grundflächenzahl	§§ 17, 19 BauNVO
(0,0) Baumassenzahl als Höchstgrenze	§ 21 BauNVO
OK 12 m Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt (z. Verf. Festsetzung Ziff. I Pkt. 8.0)	§ 18 BauNVO
	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	
o offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
a abweichende Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wasserwirtschaftlich	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenbegleitgrün	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB
Elektricität	
Abwasser	
Wasser	
Gas	
Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
naturnahe Grünflächen	
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
Pflanzt zur Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB
Pflanzt zur Anpflanzung von Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB
Pflanzt zur Anpflanzung von Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB
Pflanzt zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB
Pflanzt zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grund hier: Abschirm- / Ersatzgrün	§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB

3. SONSTIGE PLANZEICHEN	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmaler Fläche)	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand (vgl. Geb. Festsetzung Ziff. I Pkt. 3.0)	§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB

4. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
vorhandene baulichte Anlagen	
künftig wegfallende baulichte Anlagen	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
vorhandene Flurgrenzen	
Flur 9 Flurnummer	
242/3 Bezeichnung vorhandener Flurstücke	
35 Böschung	
Schutzzbereich in keiner von Hochspannungsleitungen; Verrohrung von Baugrenzen; Pflanzstreifen, Regenleitungen, Straßenbegrenzungslinien	
TG Teilgebiet	

PLANZEICHNUNG TEIL A



SATZUNG

der Stadt Dessau über den Bebauungsplan Nr. 101 – I (A) für das Gebiet südlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Trasse der Södlingente, im Süden durch den Eichenbreitengraben und die südlichen Grenzen der aus dem Flurstück 422/2 hervorgegangenen Flurstücke 422/17, 422/19 und 422/40, im Osten durch die Kleingartenanlage "Eichenbreite" und im Westen durch die Mühlepoinie "Scherbelberg" begrenzt.

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Dessau – Mitte, Teilgebiet I (A)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723), zuletzt geändert durch Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 24.07.1996 und mit Genehmigungsverfügung der Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 – I (A) für das Gebiet südlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Trasse der Södlingente, im Süden durch den Eichenbreitengraben und die südlichen Grenzen der aus dem Flurstück 422/2 hervorgegangenen Flurstücke 422/17, 422/19 und 422/40, im Osten durch die Kleingartenanlage "Eichenbreite" und im Westen durch die Mühlepoinie "Scherbelberg" begrenzt, 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 § 87 Abs. 4 BauO LSA auf der Planausfertigung.
Der Satzung sind eine Begründung sowie ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 beigelegt.

| Kartengrundlage : | Liegenschaftskarte: Gemarkung: Flur: Maßstab: | JB. Dessau-Ost, Dessau-Süd, Törten, Dessau, Kochstedt, Dessau-Süd, Törten, Dessau, Kochstedt, Dessau-Süd, Törten, Dessau, Kochstedt