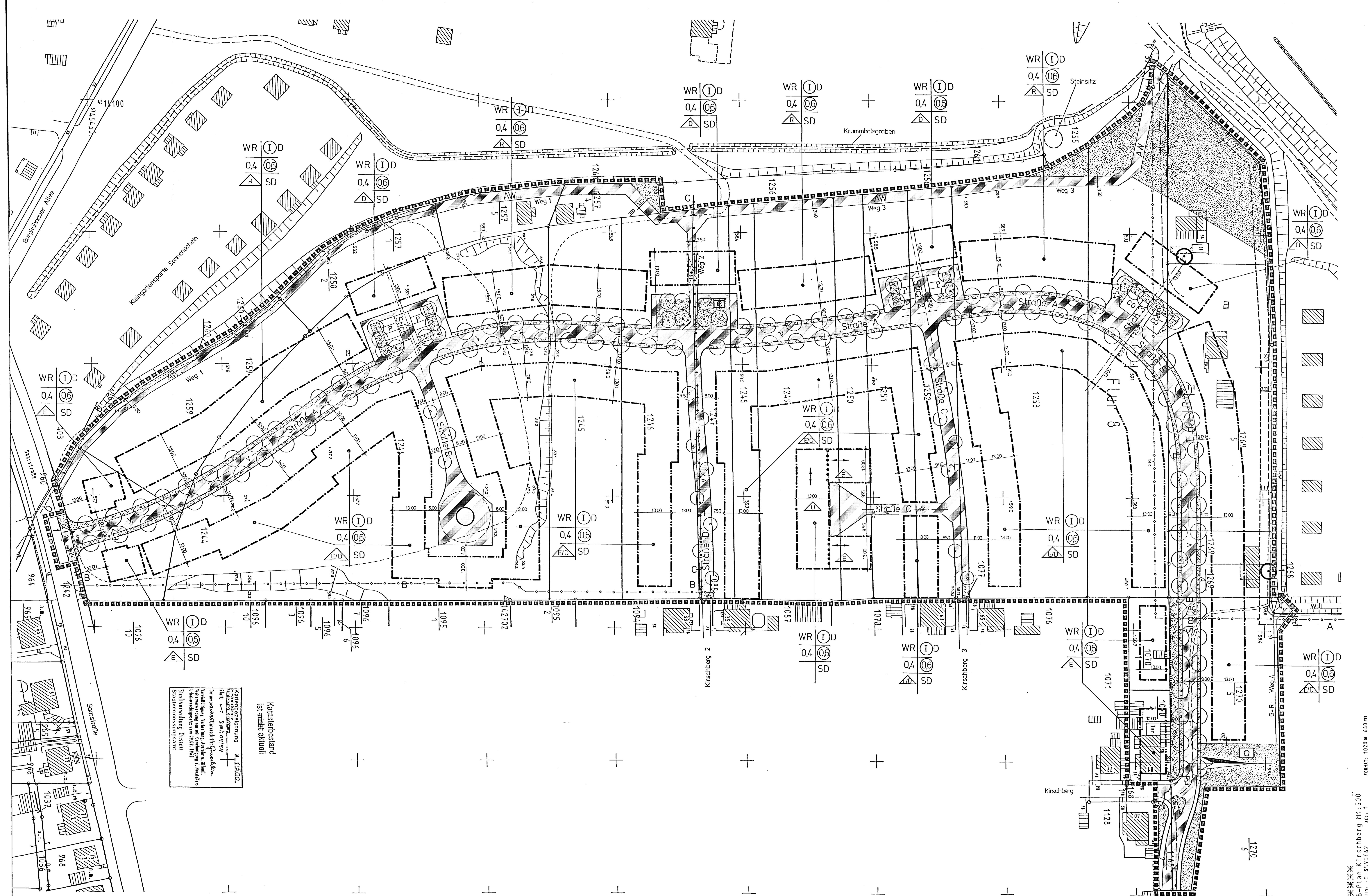


Teil B: Schriftliche Festsetzungen

SATZUNG

Gemeinde : Stadt Dessau,
Stadtteil : Dessau - Ziebigk,
Bebauungsplan, Name: "Kirschberg"
Bebauungsplan, Nr. : 105,

Rechtsgrundlage: Auf der Grundlage des Par. 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBL.S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich vom 14. September 1994 (BGBL.I.S.2324) sowie nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §87 Abs.4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 23.Juni 1994(GVBI. LSA Nr.31/1994 S.723) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat

vom 24.01. 1996

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 105, "Kirschberg" für das Gebiet
- nördlich der Saarstrasse
- westlich der Straße Kirschberg
- südlich des Hochwasserwalls und
- östlich des Grünzuges an der Kleingartenanlage "Sonnenschein" gelegen,

Gebietsbezeichnung: Dessau- Ziebigk, "Kirschberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

erlassen.

Der Satzung sind eine Begründung und ein Übersichtsplan Maßstab ( ) M 1: 10.000 / ( ) M 1: 20 000 beigefügt.

Allgemeine Angaben: Auf die Anzeigepflicht des Par. 14,2/ 17,3 Denkmalschutzgesetz über Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

Erläuterung der Planzeichen:

Zeichnerische Festsetzungen: (Par.9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung Par.87 BauO LSA

- vorhandene bauliche Anlage, Wohnen (Par.2(2)(5) PlanzV)
- vorhandene bauliche Anlage, Nichtwohnen (Par.2(2)(5) PlanzV)
- A — vorhandene Wasserstoffleitung, umzuverlegen (Par.9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB) (Par.2(2)(5) PlanzV)
- B — vorhandenes Elektrokabel 15 KV, (Par.9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB) (Par.2(2)(5) PlanzV)
- C — vorhandene Elektrofreileitung 0,4 kV (Par. 9, Abs. 1 Nr.13 u. Abs. 6 BauGB)
- D — vorhandenes Fernmeldekabel, bleibender Bestand, genaue Lage nicht bekannt (Par.9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB) (Par.2(2)(5) PlanzV)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Par.9 (1) Nr. 12, 14 u. (6)) Trafostandort
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB) (6.3. PlanzV)
- Straßenverkehrsfläche vorhanden (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB) (6.1. PlanzV)
- E — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Par.9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  E - Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises (Hochwasserschutz)
- V verkehrsberuhigter Bereich
- G+ R Geh- und Radweg
- AW Anliegerweg
- Grünfläche öffentlich (Par.9 Abs.1 Nr.15 BauGB) (9. PlanzV)
- Spielplatz (Par. 9 (1) 5. BauGB) (9. PlanzV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (15.13. PlanzV) (Par.9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche (Par.23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Par.23 BauNVO)
- Baulinie (3.4. PlanzV) (Par.23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (3.5. PlanzV) (Par.23 (3) BauNVO)
- Grundstücksgrenze vorhanden (Par.2(2)(5) PlanzV)
- CO Containerstellplatz (Par.2(2)(5) PlanzV)
- Pflanzgebot Bäume (weitere Gebote siehe Text) (Par.5 Abs.2 Nr.10, Par.9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB) (13.2 PlanZV)
- Erhalt Baum (13.2 PlanzV)

Art und Maß der baulichen Nutzung: (Par.1 und 16 BauNV)

WR	I	D
0,4	0,6	
E	SD	

WR	I	D
0,4	0,6	
D	SD	

WR	I	D
0,4	0,6	
E/D	SD	

WR	I	D
0,4	0,6	
R	SD	

- P öffentliche Parkplätze

WR	Reines Wohngebiet	(Par.3 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (1 Geschoß, zwingend)	(Par.16 (2) BauNVO)
D	Dachgeschoß ausbaubar	(Par.16 (6) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	(Par.19 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ)	(Par.20 BauNVO)
E	Einzelhaus	(Par.22 BauNVO) (3.1.1./3.1. PlanzV)
D	Doppelhaus	(Par.22 BauNVO) (3.1.2./3.1. PlanzV)
E/D	Einzelhaus / Doppelhaus	(Par.22 BauNVO) (3.1.1./3.1. PlanzV)
R	Reihenhaus	(Par.22 BauNVO) (3.3./3.2. PlanzV)
SD	Steildach, 25 - 50 Grad	(Par.22 BauNVO)
←→	Firstrichtung	(Par.2(2)(5) PlanzV)

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichen für Katasterkarten und Vermessungsrisse, sowie die Plan ZVO des BauGB.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (Par.9 Abs.1, Nr.1 BauGB) - Reines Wohngebiet (WR) (Par.3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (Par.9 , Abs.1 BauGB) - siehe Planeintragung.

3. Zahl der Vollgeschosse (Par. 16, Abs.2, BauNVO) - siehe Planeintragung.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (Par.9,Abs.1 BauGB)

4.1 Die festgesetzten Baulinien können laut Par. 23, Abs.2 und 3 BauNVO nach vorn überschritten werden bei Einhaltung folgender Höchstmaße ausnahmsweise:
- Treppenhäuser bis 0,5 m Tiefe
- Balkons, Außen- und Freitreppen, Erker bis 1.5 m Tiefe bei max. 1/4 Gebäudelänge.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Maße.

Abriß vorh. Wasserstoffleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Umverlegung in Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Verlegung des vorh. 15-kV-Elektrokabels in die Straße A

5. Höhe der baulichen Anlagen (Par.9, Abs.1 BauGB/ Par.16, Abs.2 BauNV u. Par.87 BauO LSA

5.1 Die Sockelhöhe der Gebäude gemäß WA (gemessen Zwischen OK Fußweg und OKFF Erdgeschoß) kann zwischen 0,3 und 0,6 m liegen.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Maße.

5.2 Die Traufhöhe der Gebäude gemäß WA (gemessen ab OK Gelände vor der Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwandvorderkante-Oberkante Dachlinie) hat 3,5 bis 4,0 m zu betragen, die zusätzliche Erhöhung der Traufe bis 0,4 m ist bei Anordnung eines Kniestockes möglich.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Maße.

6. Bindungen für die Bepflanzung (Par.9, Abs.1, Nr.20 u. 25 a BauGB u. Par.87 BauO LSA

6.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 85 % zu begrünen.

6.2 Die Vorgärten der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind zu begrünen.

6.3. Es besteht Pflanzgebot für Bäume

a) im öffentlichen Bereich der PKW- und Containerstellplätze innerhalb der Stichstraßen

b) im öffentlichen Straßenraum der Straßen A und B beidseitig innerhalb von Pflanzstreifen

c) in den Straßen C, D und E in Form von Baumscheiben wechselseitig in Randlage.

6.4. Zu unterirdischen Leitungen im Straßenraum und im Gelände, sowie zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist ein Abstand der Baumpflanzung von mind. 2,5 m einzuhalten.

6.5. Freie Sicht an Straßeneinmündungen ist durch Höhe und Art der Bepflanzung zu gewährleisten.

6.6. Garagenzufahrten, Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Parkplätze, Containerstellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6.7. Auf der nordwestlich des Baugebietes gelegenen Restfläche ist ein Eichen- und Ulmenhain neu anzulegen.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

- Alle der Versorgung des Bebauungsgebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.
Das anfallende Regenwasser hat auf dem Grundstücken zu verbleiben.
Ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers entsprechend ATV - Richtlinie A 138 auf dem Grundstück nicht möglich, ist ein Anschluß an die Kanalisation zulässig.

8. Heizungsbeschränkung (Par.9, BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen fossilen Brennstoffen ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende technische Anlagen sichergestellt ist, daß die Emissionswerte diesbezüglicher Heizanlagen für die Schadstoffe Schwefeloxide (SO), Stickoxide (NO) und Staub in Kilogramm Schadstoff je Terajoule Nutzenergie gleichwertig oder geringer sind als die Emissionen einer vergleichbaren, mit Erdgas betriebenen Heizanlage.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

9. Festsetzungen gestalterischer Art (Par.9, Abs. 4 BauGB/ Par.87 BauO LSA)

Diese Festsetzungen gelten sowohl für die Neuerrichtung als auch für die spätere Veränderung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

9.1. Gebäude gemäß WR

9.1.1. Die Dacheindeckungsart der Gebäude gemäß WR wird auf Harteindeckung beschränkt.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Form und Farbe.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Form und Farbe.

9.1.2 Die Dachneigung der Gebäude gemäß WR (Hartdach) ist zulässig zwischen 35 und 50 Grad.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Maße.

9.1.3 Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten müssen so angeordnet sein, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Zwischen Dachaufbauten und Traufe Hauptdachfläche beträgt das Mindestmaß der verbleibenden Dachfläche 0,6 m.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Maße.

9.1.4 Gleiche und angepaßte Gestaltung je Doppelhaus und je Reihenhaustrakt:
- Außenwand/ Sockel/ Dachkasten in Typik, Material und Farbe,
Kunststoffimitationen sind unzulässig.
- Dachüberstände/ Entwässerungsanlage in Maß, Typik, Material und Farbe,
- Fenster in Modulmaß, Sprossenteilung, Material und Farbe,
- Außentüren/ Außentreppen Straßenseite in Modulmaß, Typik, Material und Farbe,
- Sohlbänke/ (falls) Fensterläden in Typik und Farbe,
- Schornsteinköpfe in Typik, Material und Farbe,
- Hausnummer/ Außenbeleuchtung Straßenseite in Typik, Material und Farbe.

9.1.5 Gleiche und angepaßte Gestaltung zusätzlich je Reihenhaustrakt:
- Erker/ Balkone/ Sichtblenden auf der Grundstücksgrenze in Modulmaß, Typik, Material und Farbe,
- Terrassen im Breitenmaß ab Hauskante.

9.2 Garagen mit Abstellraum/ Carports

9.2.1 Lagemäßige Einordnung von Garagen:
- nur innerhalb der überbaubaren Fläche
- Die Errichtung von nebeneinander angeordneten Garagen in gleicher straßenseitiger Bauflucht ist zwingend,

Garagen sind mindestens 30 cm hinter der Straßenseitigen Baulinie anzuordnen.

9.2.2 Carports sind als Grenzbebauung und 0,5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Lage im Vorgartenbereich: Ecke Grundstücksgrenze Straße/ Nachbar - je Trakt gleiche Lage.

9.2.3 Gleiche und angepaßte Gestaltung je Doppelgarage gleicher oder unterschiedlicher Eigentümer:

- Außenwand/ Sockel/ Dach in Maß, Material und Farbe,
- Dachüberstände/ Entwässerungsanlage in Typik und Maß,
- Tore in Typik, Modulmaß, Material und Farbe,

9.2.4 Gleiche Gestaltung der Carports je Reihenhaustrakt ist zwingend hinsichtlich
- Länge, Breite, Höhe
- Konstruktionsprinzip
- Material, Farbe,
- Dachform, Dachabschluß, Dachentwässerung

9.3 Einfriedungen (Par.87, Abs.1, Nr.4 BauO)

9.3.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum

9.3.1.1 Einzel- und Doppelhäuser:
- kein Maschendraht,
- Höhe 0,8 m,
- Falls massive Sockel gewählt werden, diese mit Sockelhöhe 0,25 m,
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Maße, Form und Farbe.

9.3.1.2 Reihenhäuser:
- Keine Einfriedung vor der straßenseitigen Bauflucht zulässig,
- massiver Sockel, H= 0,25 m, im Bereich zu Pflanzflächen traktweise zulässig.

9.3.2 Einfriedungen zu öffentlichen Fuß- und Fahrwegen
- Zaun nur in Verbindung mit Hecke zulässig,
- Höhe 0,8 m,
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Ausführungsart.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Ausführungsart.

9.3.3 Einfriedungen zwischen Doppel- und Reihenhäusern im Gartenbereich
- Sichtblenden von 2,2 m Höhe und 3,6 m Länge sind zulässig.
Doppelhäuser: je Doppelhaus jedoch gleiche Ausführungsart.
Reihenhäuser: je Reihenhaustrakt jedoch gleiche Ausführungsart.

VERFAHRENSVERMERKE:

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Dessau am 20.04.1997 erfolgt. in der „Mitteldeutschen Zeitung"

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.246 a (1) Satz 1, Nr.1, BauGB i.V.m. Par.4 (3) BauZVO beteiligt worden.
Schreiben vom 09.02.1994, Aktenzeichen

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

3.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 (1) Satz 1, BauGB ist vom . .199 bis . .199 durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom . .199 ist nach Par.3 (1) Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Dessau, den . .199 .... Der Oberbürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

5.
Der Stadtrat hat am 09.03.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.1994 bis 02.05.1994 während folgender Zeiten nach Par.3 BauGB öffentlich ausgelegen:

Mo,Mi	:	8.00 - 11.45 Uhr und 12.15 - 15.00 Uhr
Di	:	8.00 - 11.45 Uhr und 12.15 - 18.00 Uhr
Do	:	8.00 - 11.45 Uhr und 12.15 - 16.00 Uhr
Fr	:	8.00 - 11.45 Uhr

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.1994 im Amtsblatt der Stadt Dessau - örtsüblich - bekanntgemacht worden. „Mitteldeutsche Zeitung" am 21.03.94

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

7.
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, den 22.11.1995 gez. Schuckelt Der Leiter des Katasteramtes

8.
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.08.1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

9.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Tei A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.1995 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (Bearbeitungsstand vom 08.07.1996) wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

10.
Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Bezirksregierung vom 14.02.1996 Az. 25-21102- ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt. DE 105

Dessau, den 14.02.1996 .... Das Regierungspräsidium

11.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau, den 19.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

12.
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 26.02.1196 im Amtsblatt der Stadt Dessau - ortsüblich - bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par 44 u.f., 246 a ABS 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.02.1196 in Kraft getreten.

Dessau, den 26.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte: 3018, 2918, 3017	
	des Katasteramtes:	Dessau
	Gemeinde:	Dessau
	Gemarkung:	Ziebigk
	Flur:	8 und 9
	Maßstab:	1:500

Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 9/94
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Dessau
am: 22.11.95
Aktenzeichen: 29/95

6.1
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.01.1995 bis 06.02.1995 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen:

Mo, Mi:	8.00 - 15.00 Uhr
Di:	8.00 - 18.00 Uhr
Do:	8.00 - 16.00 Uhr
Fr:	8.00 - 13.00 Uhr

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.01.1995 in der "MZ" und am 30.01.1995 im Amtsblatt der Stadt Dessau - ortsüblich - bekanntgemacht worden.

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

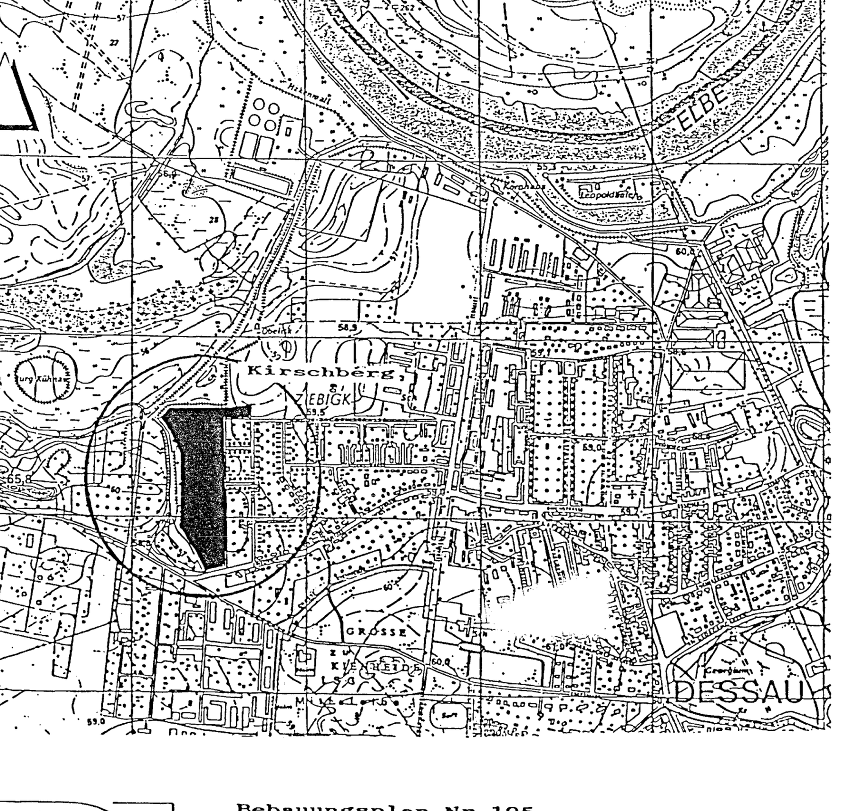
6.2
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.05.1995 bis 02.06.1995 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen:

Mo, Mi:	8.00 - 15.00 Uhr
Di:	8.00 - 18.00 Uhr
Do:	8.00 - 16.00 Uhr
Fr:	8.00 - 13.00 Uhr

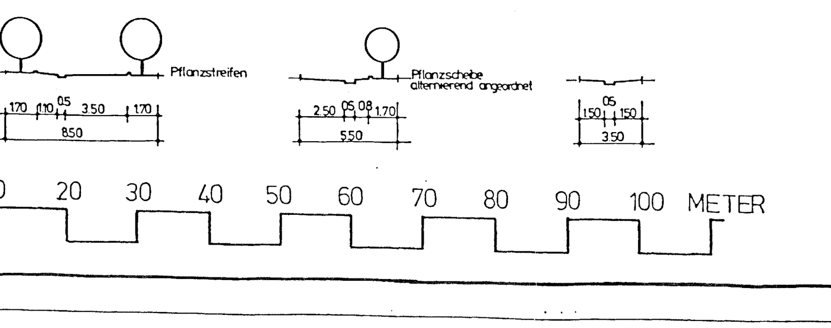
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.05.1995 in der "MZ" und am 29.05.1995 im Amtsblatt der Stadt Dessau - ortsüblich - bekanntgemacht worden.

Dessau, den 06.02.1996 .... Der Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1: 10.000



Straßenprofile M = 1:200



STADT DESSAU

Bebauungsplan Nr.105

Kirschberg *(mit örtlichen Bauvorschriften)*

( ) Maßstab M 1:2000 / ( ) Maßstab M 1:1000 / (X) Maßstab M 1: 500

Entwurf und Bebauungsplanbearbeitung:
- Dipl.-Ing. Assmann, Architekt / Bürogemeinschaft Apel-Assmann-Schmidt * Architekten und Ingenieure

gefertigt: Dessau, den 04.11.94, geändert: 02.12.94 / 08.12.94 / 08.01.96 08.03.95 / 14.09.95

Anlage A