



# Bebauungsplan 112

mit örtlicher Bauvorschrift  
Hans-Heinen-Straße

## Text (Teil B)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr.1 und 3 - 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr.3 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von freistehenden Garagen unzulässig. Innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Gebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist in allen Geschossen ab dem 1.Obergeschoß die Wohnnutzung festgesetzt. (§ 1 Abs. 7 Nr.1 BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Geschößzahlen in der Verbindung mit der Traufhöhe festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Höhe von OK Fußweg im Straßenland bis zum Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und OK Dachhaut bestimmt. (§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagen in den Kellergeschoßen bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
- Die Dächer der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTG) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Dächer der Gemeinschaftstiefgaragen sind dabei mit einer Erdbedeckung von mindestens 50 cm zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die mit A bezeichnete Fläche Gemeinschaftsfläche der Grundstücke Hans Heinen Straße 4 und Carl Maria von Weber Straße 8 und 9; die mit B bezeichnete Fläche Gemeinschaftsfläche der Grundstücke Hans Heinen Straße 6 und 7 und Carl Maria von Weber Straße 5, 6 und 7; die mit C bezeichnete Fläche Gemeinschaftsfläche der Grundstücke Carl Maria von Weberstraße 1 und 2 und Humpendinckstraße 29, 30 und 31; die mit D bezeichnete Fläche Gemeinschaftsfläche der Grundstücke Humpendinckstraße 26 und 27 und Hans Heinen Straße 10 und 11. Innerhalb der als Gemeinschaftsflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Grundstockeinstufungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverschleiß, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist ebendort zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad und Ziegeldachdeckung in naturroter Färbung zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer höfseitig zulässig, wenn sie extensiv begrünt oder mit einer Solaranlage versehen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 BauO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet muß die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK Kellergeschoß) mindestens 0,8 m und höchstens 1,0 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 BauO)
- Fassadenverkleidungen aus Asbest, Kunststoffen, Sichtbeton, Aluminium und glänzenden Materialien anderer Art sind nicht zulässig. Die Verwendung von Tropenholz ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 BauO)
- Als Einfriedung sind Hecken und durchsichtige Zäune aus Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung zulässig. Die Höhe straßenseitiger Einfriedungen darf 1,4 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 BauO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten nur ausnahmsweise zulässig. Vitrinen und Ankleidungsmittel im Straßenraum sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 BauO)
- 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 Schwefeldioxyd (SO<sub>2</sub>), Stickdioxid (NO<sub>2</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff je Terajoule Nutzenergie gleichwertig oder geringer sind als die Emissionen einer vergleichbaren, mit Erdgas betriebenen Heizanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)
- Soweit durch Planeintrag die Pflanzung von Bäumen festgesetzt wird, sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von wenigstens 0,2 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als munitionsversucht registriert. Die zuständigen Behörden (Kampfmittelbeseitigungsdienst) sind wenigstens 14 Tage vor Beginn von Aushubarbeiten und anderen Bodenbewegungsmaßnahmen zu benachrichtigen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde ein Brandgräberfeld registriert. Die zuständige Behörde ist wenigstens 14 Tage vor Beginn von Aushubarbeiten und anderen Bodenbewegungsmaßnahmen zu unterrichten.

### Legende

A : Festsetzungen durch Planzeichen

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

Baugrenze § 23 BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten)

Baulinie § 23 BauNVO (auf dieser Linie muß gebaut werden)

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (Differenzierung siehe textliche Festsetzungen)

GF maximale Geschoßfläche § 20 BauNVO

III Drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt § 16 BauNVO Traufhöhe 8,50 m bis 9,00 m über OK Gehweg, OK Erdgeschoß 0,80 bis 1,00 m über OK Gehweg

IV Vier Vollgeschosse zwingend festgesetzt § 16 BauNVO Traufhöhe 12,00 m bis 12,50 m über OK Gehweg, OK Erdgeschoß 0,80 bis 1,00 m über OK Gehweg

SD Satteldach, Dachneigung 40°...50°

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zu erhaltende Bäume

Neuzupflanzende Bäume

Flächen, die der gemeinschaftlichen Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken dienen

Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Strassenbegleitgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des B - Planes § 9 Abs. 7 BauGB

GTG Gemeinschaftstiefgarage

Zeichenerklärung für Hinweise

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Flurstücknummer

Eingemessene Höhenpunkte u.H.N.

Bestehende Grundstücksgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.05.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 25.05.94 erfolgt. Dessau, den 25.05.94 Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung aufgestellten Pläne sind gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB LV.m. 14 Abs. 3 BauZVO betriebl. in der Stadtverwaltung am 25.05.94. Dessau, den 25.05.94 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 11 Satz 11, BauGB ist vom 27.3.94 bis 27.3.94 durchgeführt worden. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.3.94 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.07.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister

- Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.05.94 bis zum 22.07.94 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Montag und Mittwoch 8.00 - 11.30 und 13.00 - 16.00 Uhr  
Dienstag 8.00 - 11.30 und 14.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 8.00 - 11.30 und 14.00 - 16.00 Uhr  
Freitag 8.00 - 11.30 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 22.07.94 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Dessau, den 22.07.94 Der Oberbürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand an Grundstücken, die in der Planzeichnung festgelegt sind, ist der Katasterkarte der Stadt Dessau am 22.07.94 durch den Leiter des Katasteramtes bestätigt.  
Dessau, den 22.07.94 Der Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.07.94 die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dessau, den 22.07.94 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.94 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.07.94 gebilligt.  
Dessau, den 22.07.94 Der Oberbürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.94, Az. 500/2202-DE/1192, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Dessau, den 22.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsgründenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.07.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.94, Az. 500/2202-DE/1192, bestätigt.  
Dessau, den 22.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Dessau, den 23.09.94 Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 23.09.94, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 114, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungen sind am 23.09.94 in Kraft getreten.  
Dessau, den 23.09.94 Der Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Dessau über den Bebauungsplan Nr. 112, Dessau-Nord Hans-Heinen-Straße

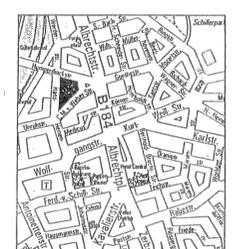
Auf Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes in Verbindung mit dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Wohnungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften, BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 928), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie nach § 83 der Baurechtsverordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.07.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 Hans-Heinen-Straße im Gebiet südlich der Humpendinckstraße, östlich der Hans-Heinen-Straße und nördlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

gefertigt am : 05.02.1993  
geändert am : 15.11.1993  
geändert am :  
geändert am :

Complan Dessau/Anhalt  
Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH

Schlachthofstraße 23  
06844 Dessau  
Tel. 0340/2203119



STADT DESSAU

Bebauungsplan 112 Hans-Heinen-Straße mit örtlicher Bauvorschrift

complan  
dessau/anhalt  
Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH