

# 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 Humperdinckstraße 29, 30 und 31; die mit D bezeichnete Fläche Gemeinschaftsfläche der Grundstücke Humperdinckstraße 26 und 27 und Hans Heinen Straße 10 und 11. Innerhalb der als Gemeinschaftsflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Grundstockeinzindungen 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 mindere 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.

### 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 Baurechts- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie nach § 83 der Baurechts- und Wohnbaulandgesetzes vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtorderversammlung vom 22.07.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 Hans-Heinen-Straße im Gebiet südlich der Humperdinckstraße, 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:



- 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 Geschößfläche § 20 BauNVO
- 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
  - 2564 Flurstücknummer
  - 60,85 Eingemessene Höhenpunkte u.H.N.
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtorderversammlung vom 22.07.94. 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 erstellt. Dessau, den 25.05.94 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 11 Satz 1, BauGB ist vom 22.07.94 bis 27.09.94 durchgeführt worden. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.94 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die Stadtorderversammlung 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 22.07.94 bis zum 27.09.94 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt:
 

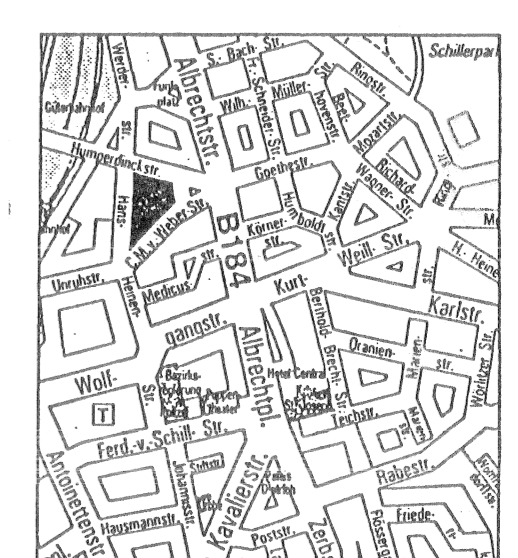
Montag und Mittwoch	8.00 — 11.30 und 13.00 — 17.00 Uhr
Dienstag	8.00 — 11.30 und 13.00 — 17.00 Uhr
Donnerstag	8.00 — 11.30 und 13.00 — 17.00 Uhr
Freitag	8.00 — 11.30 Uhr

 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 öffentlich bekanntgemacht worden. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Grundstücken, die in der Planzeichnung festgelegt sind, ist durch den Katasteramt am 22.07.94 festgestellt worden. Dessau, den 24.07.94 Der Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtorderversammlung hat am 23.07.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.07.94 von der Stadtorderversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtorderversammlung vom 23.07.94 gebilligt. Dessau, den 24.07.94 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. 500/112/94, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Stadtorderversammlung vom 22.07.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.94, Az. 500/112/94, bestätigt. Dessau, den 24.07.94 Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Dessau, den 23.07.94 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 22.07.94, Az. 500/112/94, 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 Satzung ist am 22.07.94, Az. 500/112/94, in der Zeitung bekanntgemacht worden. Dessau, den 23.07.94 Der Oberbürgermeister

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

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)