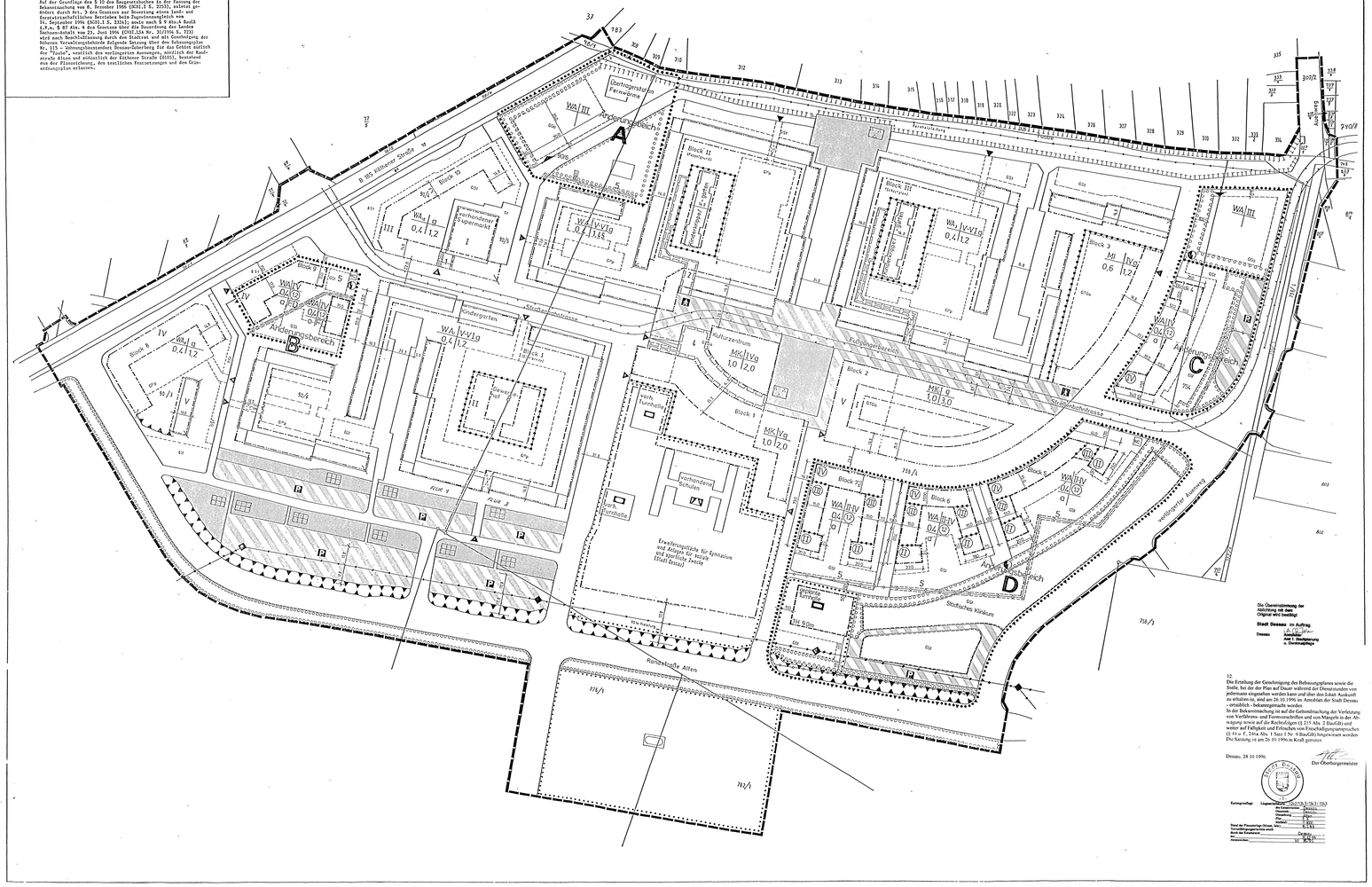
PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Dessau über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Neuordnung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugvereinsgesetzlich 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 (GVBl.LSA Nr. 23/1994, S. 723) hat der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau der Oberbürgermeister der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 - Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg für das Gebiet südlich der "Junkersstraße, westlich des verlängerten Auenweges, nördlich der Kastanienallee Alten und östlichlich der Eichener Straße (BI03), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan erlassen.

A. PLANZEICHNUNG



12

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und Dieser während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.1996 im Amtsblatt der Stadt Dessau - ortsblich - 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 a f. 2 Abs Abs. 3 Satz 2 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.10.1996 in Kraft getreten

Dessau, 28.10.1996

Der Oberbürgermeister

Katasterangaben: Liegenschaftsbuch (LB) / Katasterbuch (KB)

Gemarkung:	Dessau
Flur:	1
Flurstücke:	90/1
Maßstab:	1:1000
Datum:	1996
Stand der Planunterlage (Datum):	1996
Amtl. Bestätigung des Katasters:	
Vermerk über Ausfertigung des Bebauungsplanes:	Dessau, den ..... Der Oberbürgermeister .....
Anmerkungen:	

ZEICHENERKLÄRUNG

in Rahmen der Änderung ergänzte Festsetzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MK — Kerngebiete
- MI — Mischgebiete
- EWR — Sone Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- zz.VI — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,4/1,2 — Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Dachform

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- RL — offene Bauweise
- o — geschlossene Bauweise
- g — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Übergang Baulinie/Baugrenze
- Flurstücksgrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- öffentliche Parkfläche
- Straßenbahn
- Ein- und Ausfahrten

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Parkanlage
- Kleingärten

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch
- Trafostation

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GFp — Gemeinschaftsgaragenplätze
- GTGa — Gemeinschaftstiefgarage
- GGa — Gemeinschaftsgaragen

BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bereich der 1.Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Angrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für:
  - 1. den Eigentümer des Kugelmarktes und die Versorgungsträger
  - 2. u. 3. die Kindertagesstätten und die Versorgungsträger
  - 4. die Allgemeinheit und die Versorgungsträger
  - 5. die Versorgungsträger
- Parzellengrenze
- vorhandene Bebauung
- FD — Fußpfad
- WD — Wasserfahrtunterer

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen für einzelne Baugebiete

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2 Sonstige Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

1.1.3 Oberhalb des 2. Obergeschosses sind außer in der als "Feiterstreifen" gekennzeichneten Fläche ausschließlich Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauNVG).

1.2 Baulinie

In Erdgeschoß kann ein Durchfahrtsjahr von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind in den festgesetzten Gemeinschaftsgaragen unterzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1.4 Festsetzung für das Baugebiet MI

1.4.1. Art der Nutzung

1.4.1.1 Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4.1.2 Oberhalb des 2. Obergeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig. (§ 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO)

1.4.2 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind in den festgesetzten Gemeinschaftsgaragen unterzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

2. Festsetzungen für die Baugebiete WA

2.1 Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WA) ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.1.2 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist auf den gekennzeichneten Flächen und in den festgesetzten Garagen unterzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

2.2 Zulässige Festsetzungen

2.2.1 Lärmschutzwall

Der festgesetzte lärmschutzwall - mit Flächendeckend mit Erdreich und Mutterboden der Arbeitslisten 3 und 5 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

für die Fenster von Aufenthaltsräumen der Bauhöhung gelten die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Schallschutzmaßnahmen Entsprechend folgenden Mindestwerten:

Gebäudeseite Nordwest (zur Köthener Str.)	42 dB
Gebäudeseite Nordost (Erschließungsstraßen im Plangebiet)	32 dB
Gebäudeseite Südwest (Erschließungsstraßen im Plangebiet)	32 dB
Innenhofseiten:	27 dB

Diese Werte gelten nur für Schlaf-, Kinder- und Wohnräume. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.3 Schutzpflanzungen

Die entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen für Schutzpflanzungen sind mit einer Mischung aus Bäumen und Sträuchern der Arbeitslisten 1 und 4 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernmeldeleitungen

2.4.1 Von der in östlichen Baubereich des Plangebietes festgesetzten Leitungsrechten sind die Versorgungsträger zugelassen Leitungen als Straßen von 1,5 m von der Bebauung freizuhalten.

2.4.2 Die Verlegung von Ver- und Entsorgungs- sowie Fernmeldeleitungen ist ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- Dies gilt nicht für solche Leitungen, die den direkten Anschluß von Gebäuden dienen bzw. deren Trassen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden können.
- Vorhandene Ver- und Entsorgungs- sowie Fernmeldeleitungen sind in die Planung mitzuverlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.5 Mietergärten

2.5.1 Die Mietergärtchenanlagen sind mit Behelfsmitteln der Arbeitslisten 4 oder 5b einzurichten. (§ 23 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)LSA)

2.5.2 Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Mietergärten ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.6.1 Anlage und Pflege von Grünflächen

Bei der Anlage, Pflege und Unterhaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Verwendung von Torf und Pestiziden nicht zulässig.

2.6.2 Gestaltung "Taube"

Auf der anlage der südlichen Geländeumbaubereiches gem. § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Fläche ist als wiese (Einsäaatge Gemisch gem. Arbeitsgruppe der Arbeitslisten 1 und 5 anzulegen.
- Vorhandene Gebüsche sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
- Eine dauerhafte Begrenzung der "Taube" ist zu gewährleisten.
- Alle die "Taube" und ihre Uferbereiche beeinträchtigenden Einwirkungen sind zu unterlassen. Insbesondere Ablagerungen jeder Art (Müll, Bauschutt, Gartenabfälle) sind zu unterlassen.

2.6.3 Verhindernde Begrünung der Flächen für Pachgärten in den Blockinnenbereichen

Die Flächen für Pachgärten in den Blockinnenbereichen sind mit Gehölzen der Arbeitsliste 4 zu begrünen. Die Bepflanzung der Anpflanzungen ist zu erhalten, sowie eine zur Einsichtung der Pachgärtten erfor derliche Lücke ist. Alternativ können Mietergärtchen angelegt werden.

2.6.4 Anwendung der Pflanzlisten

Bei der Verwirklichung der festgesetzten Pflanzungen sind die Pflanzlisten der Arbeitsgruppe Bauen des Bebauungsplan Nr. 115 Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg aufgestellten Pflanzenarten anzupflanzen.

3. Hinweise

Die Bauvorhabenden Bereiche sind auf die Einhaltung der Gesetze zum Heimat- und Bodenschutzrecht wie, Gesetz zur Sicherung des Bodens Bauhorrichkeit vom 5. Abs. 3) Im Bereich der Bauvorhaben sind weiter bauvorhabenspezifischer Funde Mitzuwachen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.1994.

Die ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Rathaustür am 08.09.1994 erfolgt.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

2. Für die Bauverbung und Landungsbauvorhaben zustimmende Stellungnahme gem. § 2a Abs. 6 Satz 1 Satz 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB Beteiligt werden.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

3. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung von vom ..... hat nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB eine vorgezogene Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

Dessau, den

Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 27.04.1995 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 115 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Grünordnungsplan (Teil C), wurde der Begründung haben in der Zeit von 09.09.1996 bis 09.10.1996 während folgender Zeiten nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag und Mittwoch	8.00 Uhr - 18.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Die Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.08.1996 in der Zeitung der Stadt Dessau - ortsüblich - bekanntgemacht worden.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

7. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 08.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Text (Teil B) und der Grünordnungsplan (Teil C), wurde am 27.04.1995 von den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates gebilligt.

Dessau, den 22.07.96

Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Grünordnungsplan (Teil C) wurde mit Verfügung vom 17.09.1996 Aktenzeichen: 610-21 von der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.

Dessau, den 11.10.1996

Der Oberbürgermeister

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

Dessau, den 02.10.96

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Dessau • Baudezernat • Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr.115 - Wohnungsbaustandort Dessau - Zoberberg -
1.Änderung gefertigt am 10.11.1996/geändert am 15.03.96/25.03.96

Bearbeiter:	Amtsleiter:	Abteilungsleiter:	Entwurf:
		i.A.	

BEBAUUNGSPLAN NR. 115
WOHNUNGSBAUSTANDORT
DESSAU-ZOBERBERG
DESSAU JUNI 1993

PRIVATES INSTITUT FÜR REGIONALPLANUNG UND PROJECTENTWICKLUNG
Eberstädt. 30a
W-5120 Herzogenrath
Tel.: 02407/57-0-16

gefertigt am: 24.10.96
gedraht am:
Maßstab: 1:1000
Projekt-Nr.:
Anlage A