



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung u. Text gem. § 9 BauGB

- GE^e** Eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 BauGB Vm, § 1 (1) BauGB
- GEⁿ** Eingeschränktes Gewerbegebiet (1) besondere Nutzung § 9 BauGB Vm, § 1 (1) BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauGB
- MI** Mischgebiet § 4 BauGB
- MI-BB** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauGB
- GRZ** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauGB
- GRZ 1.0** Geschloffenflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauGB
- BMZ 6.0** Baumessanzahl BMZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 21 BauGB
- TH 15 m** Traufhöhe TH als Höchstmaß (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 22 BauGB
- OK 12 m** Oberkante baulicher Anlagen OK als Höchstmaß (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 22 BauGB
- o + g + b** offene Bauweise / geschlossene Bauweise - besondere Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- nicht überbaubare Grundstücke**, z.B. für Mischgebiete § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Bautille** § 23 (2) BauGB
- überbaubare Grundstücke** § 23 (3) BauGB
- Verkehrsfäche** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Stollenbegrenzung**
- Grünflächen**
- Verordnungsanlagen / Abfallentsorgung**
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zusammengefasste Flächen**
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche**
- Vermaßung (Meter)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

1.2 Festsetzungen durch Text gemäß § 9 BauGB

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauGB)**: Entspricht § 1 (1) BauGB und ist in den Mischgebieten (MI) für Nutzungen nach § 4 (1) und (2) gewidmet. Nach § 1 (6) BauGB ausgeschlossen sind Nutzungen, die eine Ausnahmebewilligung erfordern.
 - Mischgebiet (MI, § 4 BauGB)**: Entspricht § 1 (1) BauGB und ist in den Mischgebieten (MI) für Nutzungen nach § 4 (1) und (2) gewidmet. Nach § 1 (6) BauGB ausgeschlossen sind Nutzungen, die eine Ausnahmebewilligung erfordern.
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e und GEⁿ, § 9 BauGB Vm, § 1 Abs. 4 BauGB)**: In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE^e) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-5 BauGB zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nur im Sinne der Abstandsregeln V, VI und VII des Abstandsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.03.1993 zulässig.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - Die festgesetzte Traufhöhe wird als Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut, bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen. Die Traufhöhe sowie die Oberkante der baulichen Anlagen beziehen sich auf die erschließungsgünstige, mittlere Verkehrsfläche.
- 1.2.3 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)**
 - Neben der gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauGB festgesetzten „offenen Bauweise“ (o) und der „geschlossenen Bauweise“ (g) wird eine „teilweise offene Bauweise“ (o+g) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregeln der Bauordnung LSA zulässig, allerdings sind dort die zulässigen Gebäudehöhen nicht begrenzt.
- 1.2.4 Anpflanzung von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 - Die zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind unter Beachtung der vorhandenen Gehölzstrukturen anzupflanzen bzw. neu herzustellen. Sie sind von jeglicher Bauweise frei zu halten.
- 1.2.5 Vermaßung (Meter)**
 - Die zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind unter Beachtung der vorhandenen Gehölzstrukturen anzupflanzen bzw. neu herzustellen. Sie sind von jeglicher Bauweise frei zu halten.

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dessau, den 27.08.01

9. Der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss hat am 28.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur 3. öffentlichen Auslegung bestimmt. Dessau, den 27.02.03

10. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2003 bis zum 06.05.2003 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag u. Mittwoch 8.00-13.00 Uhr, Dienstag 8.00-10.00 Uhr, Donnerstag 8.00-18.00 Uhr, Freitag 8.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.03.03 im amtlichen Verkündungsblatt ostüblich bekannt gemacht worden. Dessau, den 27.03.03

11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dessau, den 17.12.03

12. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bebauten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze einseitig ein. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Dessau, den 26.03.04

13. Der Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.2003 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dem Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2003 beigefügt. Dessau, den 17.12.03

14. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.2003 unter dem Az: Dessau, den 17.12.03

1.2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)

- Die in dem festgesetzten Mischgebieten sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn im Rahmen der Genehmigungsplanung für neu zu errichtende Wohngebäude der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird. Folgende neuerrichtenden Schallschutzmassnahmen dürfen nicht unterschritten werden:
- Lärmpegelbereich (LPB) III** (65-65 dB) erf. R_{w,ges} = 300dB(A)
- Lärmpegelbereich (LPB) IV** (65-70 dB) erf. R_{w,ges} = 40dB(A)
- Lärmpegelbereich (LPB) III** (61-65 dB) erf. R_{w,ges} = 350dB(A)
- Lärmpegelbereich (LPB) IV** (61-65 dB) erf. R_{w,ges} = 40dB(A)
- Lärmpegelbereich (LPB) III** (61-65 dB) erf. R_{w,ges} = 300dB(A)
- Lärmpegelbereich (LPB) IV** (61-65 dB) erf. R_{w,ges} = 350dB(A)

1.2.6 Planungen, Nutzungsregeln und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, der Abflussabwert dieser Stellplätze darf 0,5 nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasser- und Lärm- und Schallschutzes die Vermeidung der Flächen erforderlich ist. Darüberhinaus muß für jeden vierten Stellplatz ein Laubbau (Hochstamm), der verpflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden, wenn hierfür kein geschützter Baum (gem. Baumschutzsatz Dessau) gefällt werden muss. Der Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume hat die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschreiten.

2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen „örtliche Bauvorschriften“ gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 90 BauO LSA

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen gemäß § 13 Abs. 1 BauO LSA sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Ausgenommen sind Sammelnahweisschilde z.B. an den Grundstückszufahrten. Die Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung durch Abgrenzung durch Abgrenzung durch vertikale Leuchtbänder und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an und ausgeschaltet wird, sind zulässig. Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbtafeln und Wechselwerbung sind auf 10 m Werbefläche pro 1000 m² Grundstücke zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Entsprechend § 90 Abs. 3, S.2 BauO LSA bedarf die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, in die örtliche Bauvorschriften unterstellt sind, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA bedarf, wer ein Kulturdenkmal (s. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA) instandsetzt, umgestaltet, verändert, beseitigt, zerstört oder durch Errichtung, Wegnahme und Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung verändern will, einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archaischer oder denkmalrechtlicher Funde sind hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DSNG LSA).

3.2 Munitionsfunde

Der Geltungsbereich ist als Bombenwurfgebiet eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten muß daher mit dem Auffinden von Bomben-Einlagerungen gerechnet werden. Die Flächen sind deshalb vor Beginn der Arbeiten auf Kampfmittel im Oberirdischen durchzuwachen. Hierzu ist die Kampfmittelabklärungsgesellschaft entsprechend heranzuzuziehen.

4 Satzung

der Stadt Dessau über den Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ für das Gebiet: südlich der Lesingstraße, östlich der Schlachthof- und Eckardstraße, westlich vom wasserseitigen Deichfuß des Reichardtwehles, nördlich vom landseitigen Deichfuß der Deichanlage am Müdeufer.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), diese in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 377) zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 16.12.2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 90 Abs. 4 des Gesetzes über die Baubehörden der Länder Sachsen-Anhalt vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 02/001, S. 80) wird nach Zustimmung durch den Stadtrat vom 17.12.2003 die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 90 Abs. 4 BauO LSA erlassen:

5 Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Nr. 271/195 vom 29.11.1995. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 18.12.1995 erfolgt. Dessau, den 27.02.04
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dessau, den 27.02.03
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2003 bis zum 06.05.2003 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag u. Mittwoch 8.00-13.00 Uhr, Dienstag 8.00-10.00 Uhr, Donnerstag 8.00-18.00 Uhr, Freitag 8.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.03.03 im amtlichen Verkündungsblatt ostüblich bekannt gemacht worden. Dessau, den 27.02.03
- Der Stadtrat hat am 09.06.1999 den Beschluss über die Abwägung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur 2. öffentlichen Auslegung bestimmt. Dessau, den 27.02.03
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2001 bis zum 06.05.2001 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag u. Mittwoch 8.00-13.00 Uhr, Dienstag 8.00-10.00 Uhr, Donnerstag 8.00-18.00 Uhr, Freitag 8.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.12.2000 im amtlichen Verkündungsblatt ostüblich bekannt gemacht worden. Dessau, den 27.02.04
- Der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss hat am 27.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur 2. öffentlichen Auslegung bestimmt. Dessau, den 27.02.04
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2001 bis zum 06.05.2001 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag u. Mittwoch 8.00-13.00 Uhr, Dienstag 8.00-10.00 Uhr, Donnerstag 8.00-18.00 Uhr, Freitag 8.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.12.2000 im amtlichen Verkündungsblatt ostüblich bekannt gemacht worden. Dessau, den 27.02.04
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dessau, den 17.12.03
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.2003 unter dem Az: Dessau, den 17.12.03

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2003 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.2003 bestätigt. Dessau, den 17.12.03

16. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt. Dessau, den 26.02.04

17. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstreise von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.02.04 im Amtsblatt ostüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fallfrist und Erlosch von Entscheidungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.02.04 in Kraft getreten. Dessau, den 26.02.04

STADT DESSAU

Bebauungsplan Nr. 147

„Schlachthof Dessau-Nord“

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA

20. Februar 2004
Maßstab 1:1.000

STADT DESSAU

Kartengrundlage

Der Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformationssysteme, Dessau, am 18.10.2001

Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000

Bezugssysteme:
Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000

Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000

Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000
Blatt: 1:1000