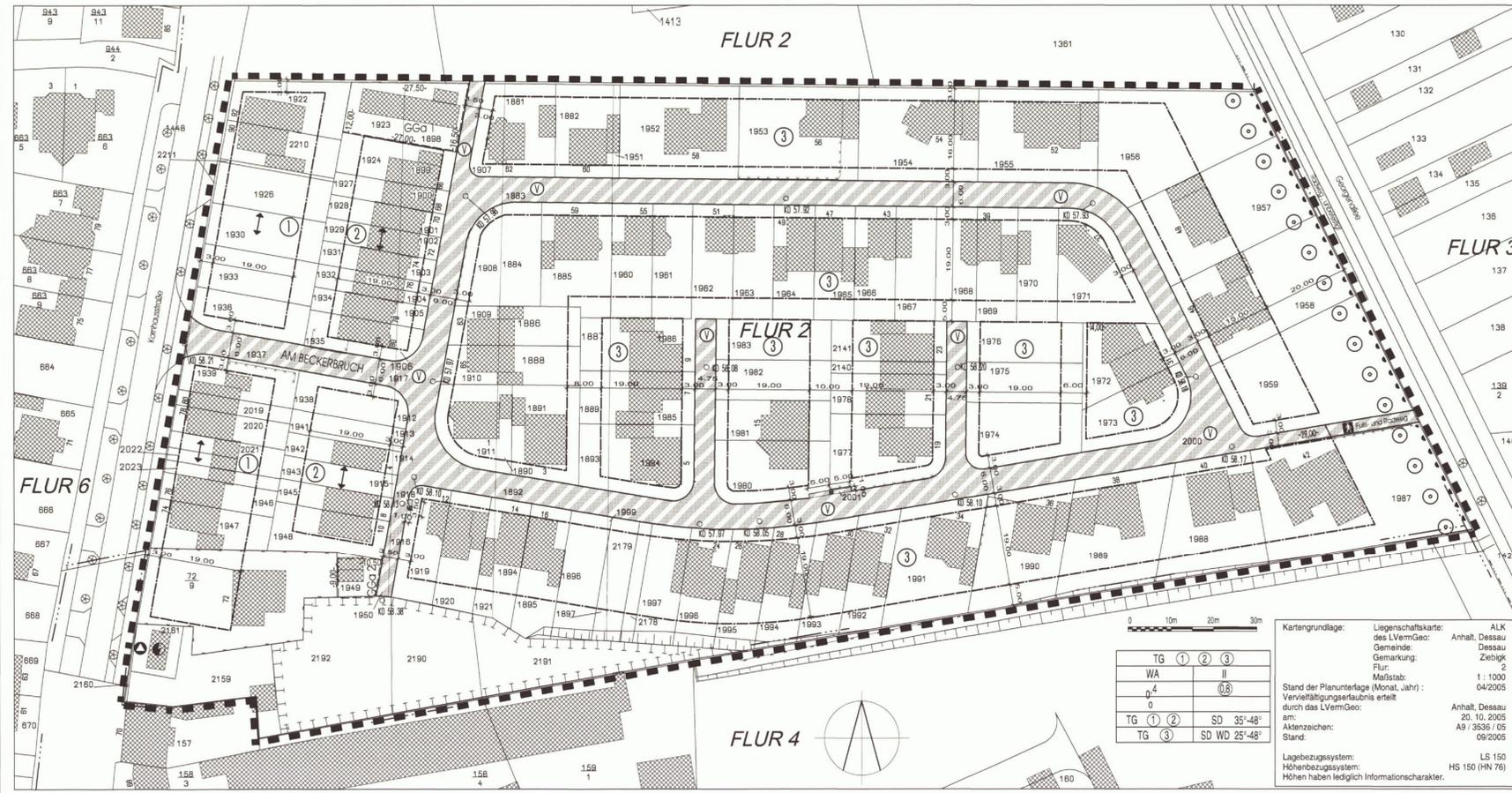


Planzeichnung (Teil A)

Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Dessau "An der Kornhausstrasse" in Dessau-Ziebigk



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo, Anhalt, Dessau Ziebigk
Gemeinde: Dessau Ziebigk
Flur: 2
Maßstab: 1:1.000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 04/2005
Vervielfältigungsverfahren: durch das LVermGeo
am: 20.10.2005
Aktenzeichen: A9/3536/05
Stand: 09/2005
Lagebezugssystem: LS 150
Höhen haben lediglich Informationscharakter: HS 150 (HN 76)

Textliche Festsetzung Teil B

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet: § 4 BauNVO
Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 1, Abs. 3 BauNVO).
Nicht Bestandteil dieser Satzung sind gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO sonstige nicht ständige Gewerbetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB

Teilgebiete	Mindest-Grundfläche	Maximale Grundfläche	Mindest-Flurhöhe	Maximale Flurhöhe
1.2.1	0,4	16 (2)	1,0	11,00
1.2.2	0,8	16 (2)	1,0	11,00
1.2.3	0,4	16 (2)	1,0	11,00
1.2.4	0,4	16 (2)	1,0	11,00

1.2.5. Überschreitung der maximalen Firsthöhe

Hinter der Haupttraufkante zurücktretende, untergeordnete Bereiche dürfen die festgesetzten Maximalhöhen überschreiten, wenn diese nicht über die Hauptdachflächen hervorragen und die Länge dieses Traufbereiches nicht mehr als 1/3 der Länge der darunter liegenden Haupttraufkante ausmacht.

1.3. Bauweisen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
Überschreitungen:
Die in der Planzeichnung A festgesetzten, straßenseitigen Baugrenzen in den Teilgebieten 1-3 können durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Treppenhäuser bis 0,5m Tiefe,
- Balkone, Außen- und Freitreppen sowie Erker bis max. 1,50m Tiefe.
Eine Überschreitung durch die o.g. baulichen Anlagen ist nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudetiefe des Hauptgebäudes zulässig.
Bei Eckgrundstücken, die mit Baugrenzen an mehrere Erschließungsstraßen anliegen, kann die Überschreitung nur für eine Gebäudeseite gemäß § 23 (3) BauNVO in Anspruch genommen werden.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan westlich der Georganalleen unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Ausgenommen sind davon jene Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung und der Erholung dienen und sofern sie zu den entlang der Georganalleen festgesetzten Baumplantagen einen Abstand von 6,00 m einhalten und ihr gesamtes Ausmaß nicht mehr als 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der in einem Abstand von 20,00 m parallel zur Georganalleen verlaufenden hinteren Baugrenze und der jeweiligen Breite des betroffenen Grundstückes.
Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der nach § 9 Abs. 4 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen in die vorhandenen oder neu einzurichtenden Grünflächen keine Flächen eingesetzt werden. Deren unmittelbare Umgebung ist als Vegetationsfläche durch eine extensiv zu pflegende Wiese oder Bepflanzung mit vornehmlich heimischen Stauden zu erhalten. Zudem sind innerhalb der Fläche, insbesondere in der Nachbarschaft zum Kleingewässer heimische Gehölze (z. B. Haselnuss, Koralleiche, Hartnagel) zu pflanzen.

1.6. Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellflächen für Abfallcontainer § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Gemeinschaftsgaragen sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
GGA 1: Am Beckerbruch, für Teilgebiet 2, nördlicher Teil
GGA 2: Am Beckerbruch, für Teilgebiet 2, südlicher Teil
M1: Stellflächen für Abfallcontainer, für innere Stichstraßen Am Beckerbruch
M2: Stellflächen für Abfallcontainer, für südliche Stichstraße Am Beckerbruch

1.7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Es wird festgesetzt, dass auf allen Grundstücken je 150m² versiegelter Fläche, ein Baum II, Empfehlungskategorie "Bäume" zu pflanzen ist.
In der 20m breiten Fläche entlang der Georganalleen sind 8 m von der Grundstücksgrenze entfernt, Kirmilinden (Tilia Euclytra Hochstamm, STU 16-19 cm) in Abständen von 8 m zu pflanzen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Alle Vorgärten sind mit einmündigen Gehölzen, Stauden und sonstigen Bepflanzungen anzuzeigen. (Gemäß § 13a BauNVO)

Pflanzempfehlungsliste "Sträucher in Vorgärten"

Wuchshöhe (m)	Name	deutscher Name
2-3	Ameleuchier ovata	Felsenrose
2-3	Berberis buxifolia 'Nana'	Sauerdorn
2-3	Berberis x stenophylla	Sauerdorn
bis 2	Berberis velutina	Sauerdorn
bis 2	Buxus sempervirens	Buchbaum
4-6	Calycanthus floridus	Gewürzstrauch
bis 3	Chamaenerion japonica	Schnurkraut
bis 2	Celastrus scandens	Schneidler
2	Cornus alba	Hartnagel
2	Corylopsis spicata	Scheinhassel
5-8	Corylus avellana	Haselnuss
0,2-0,5	Cotoneaster sax.	Felsenrose
2-3	Erica herbacea	Erle, Glockenheide
3-4	Eunymia fortunei	Spreidebaum
2-3	Forsythia x intermedia	Gelbglöckchen
2-3	Gardenia	Zaubernuss
1	Hamelia japonica	Hortensie
0,4	Hydrangea macrophylla	Johanniskraut
4	Hypericum calycinum	Stechpalme
1-2	lex opaca	Ranunkelstrauch
bis 7	Kerria japonica	Gelbgelbe
1	Laburnum anagyroides	Goldregen
1	Malva aquatilis	Mahone
0,20	Pachyandra procumbens	Pachyandra
bis 3	Philadelphus coronaria	Pfaffentau
bis 2	Prunus laurocerasus	Lorbeerliche
2-4	Pyracantha coccinea	Feuerdorn
2-4	Rhamnus frangula	Kreuzdorn, Faulbaum
0,5-3	Rhododendron-Gartenorte	Alpenrose
bis 3	Ribes alpinum	Alpenreihmispel
2-4	Sambucus racemosa	Holunder
2	Spiraea arguta	Spiräe
1,5-2	Symphoricarpos albus	Schneebere

Pflanzempfehlungsliste "Bäume"

Baumart	deutscher Name	Pflanzenqualität
12	Anatoloba macrophylla	Pflaurenweide
12	Parthenococcus quinquefolia	Wilder Wein

Baumart	deutscher Name	Pflanzenqualität
Acer campestre	Feldahorn	STU 14-16cm
Acer platanoides 'Autumn Blaze'	Spitzahorn	3x verpflanzt
Asclepias x cernua	Purpur-Kastanie	m. Drainaballen
Betula pendula	Weißbirke	
Cornus betulata	Hainbuche	
Castanea sativa	Eskkastanie	
Callataa bignonioides	Trompetenbaum	
Celastrus leucogala Paul & Scalet	Rosdorn	
Lindendendron tulipifera	Tulpenbaum	
Magnolia kobus	Baum-Magnolie	
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlschnecke	
Sorbus intermedia	Mehlschnecke	
Tilia cordata	Winterlinde	

Baumart

deutscher Name	Pflanzenqualität
Malus domestica	STU 7-10cm
Prunus domestica	Hochstamm
Prunus communis	2x verpflanzt
Prunus avium	m. Ballen

1.8. Heizungsbeschränkung § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Grundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeverwärmung der jeweiligen Wohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 (1) und (3) BauGB LSA

2.1. Dachformen

In den Teilgebieten 1 und 2 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Im Teilgebiet 3 sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.2. Dachneigung

Für die Hauptbaukörper in den Teilgebieten 1 und 2 ist eine Dachneigung zwischen 35° und 48° festgesetzt. Im Teilgebiet 3 ist für die Hauptbaukörper eine Dachneigung zwischen 25° und 48° festgesetzt.

2.3. Dacheinschnitte

Die Summe aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf auf einer Dacheite Maximal 2/3 der darunter liegenden Wandhöhe des Hauptgebäudes betragen.

2.4. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser dürfen in Doppelhaus- und Reihenhausform in Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Das gilt für Material und Farbe der Fassade, die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung.

2.5. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Form von Putz- und Klinkerfassaden zu gestalten.

2.6. Einfriedlungen

Im Teilgebiet 3 sind Einfriedlungen zu der u.g. Fläche nur als Maschendrahtzäune, integriert in Hecken, oder als geschlossene Gehölzpflanzungen zulässig.

In den sonstigen Teilgebieten des Bebauungsplanes sind Einfriedlungen als freiwachsende Hecke oder in offener Form als Holz- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Bei der Anlage von offen gestellten Einfriedlungen in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen, sind die Pfähle gemauert, aus Metall oder Holz zu gestalten. Der Sozial dieser Einfriedlungen ist nur in geneuerter Form zulässig.

Planzeichenerklärung

PlanzV, 90 vom 18.12.1990 entsprechend BGBI 1991 I S. 59
aufgrund der Rechtsgrundlagen des § 2 (5) Nr. 4 des Baugesetzbuchs
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S.2253)

- #### Zeichnerische Festsetzungen § 9 (1) und (7) BauGB in Verbindung mit § 90 BauOLSA
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1
 - 0,4 Grundflächenzahl § 15 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl § 15 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr.3 BauNVO

Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone Teilgebiete	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl
Bauweise		
Teilgebiete		Dachform, Dachneigung

- #### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Offene Bauweise § 23 (1u.3) BauNVO
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
 - M Gemeinschaftsstellplätze für Abfallcontainer
- #### Verkehrsmittel
- Verkehrsmittel § 9 (1) Nr. 11u. (6) BauGB
 - Straßenbegrenzung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsüberzügiger Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- #### Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität/ Umformstation § 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
 - Wertstoffcontainer
- #### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Anpflanzung von Bäumen (Pflanzbindung) § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 - anzupflanzende Bäume

- #### Sonstige Planzeichen
- Dachformen
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - Hauptfirstrichtung
- #### Plangrundlagen
- 9/3 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - FLUR 5 Flurbereich
 - Flurgrenze
 - Gemarkung ZIEBIGK Gemarkungsname
 - Gemarkungsgrenze
 - Zugehörigkeitsknoten
 - Bestehende Gebäude

Hinweis:

Baustellende Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des LSA (§ 9 Abs. 3 DenkmSch LSA) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen. Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSch LSA der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.B-Plangebiet wurde als Kampfmitteleinsatzfläche eingestuft. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Kampfmitteleinsatzgebietsplan frühzeitig zu verständigen.
Zwecks Terminvereinbarung steht der zuständige Trupphörer, Herr Friedemann, erreichbar unter der Funktelefon-Nr. :0161/1325565 oder 0340/ 6000697, zur Verfügung.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09. Juni 1999
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 8/99 erfolgt
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 BauGB ist vom 07. Dezember 1998 bis 18. Dezember 1998 durchgeführt worden
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. Februar 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
- Der Stadtrat hat am 21. Oktober 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung genehmigt
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08. November bis 09. Dezember 1999 während folgender Zeiten nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen:
Mo, Mi: 8:00-11:45 Uhr und 12:15-15:00 Uhr
Di: 8:00-11:45 Uhr und 12:15-15:00 Uhr
Fr: 8:00-11:45 Uhr
- Die verwendete Planungsurkunde enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalkarte ist einwandfrei möglich.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Schreiben vom 05. November 1999 von der öffentlichen Auslegung unterbrochen worden
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 05. November 1999 von der öffentlichen Auslegung unterbrochen worden
- Die verwendete Planungsurkunde enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalkarte ist einwandfrei möglich.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22. April 1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Stadtrates am 22. April 1999 gebilligt.
- Die Bebauungsplanurkunde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt
- 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. April 1999 im Amtsblatt der Stadt Dessau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen und des Einsprechens und des Einsprechens in die Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22. April 1999 in Kraft getreten

SATZUNG

der Stadt Dessau über den Bebauungsplan Nr. 157 „An der Kornhausstraße“ in Dessau-Ziebigk

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBI. I S. 1618), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 (1) und (3) des Artikels 1 des dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (GVBl. LSA Nr. 67/2005) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 22. April 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 157 „An der Kornhausstraße“ in Dessau-Ziebigk mit Festsetzungen über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen. Der Satzung sind eine Begründung und ein Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 beigefügt.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO), i.d.F. vom 23. Juni 1990 (BGBI. I Seite 127), zuletzt geändert am 22. April 1999 (BGBI. I Seite 466) sowie § 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), BGBL III 213-1-6

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet Elpbavillon,
- im Osten durch die Georganalleen,
- im Süden durch die Wohnbauweise und die Gartenbereiche Hamburger Straße,
- im Westen durch die Kornhausstraße

Allgemeine Angaben:
Geltungsbereich: § 9 (7) BauGB
Gemeinde: Stadt Dessau
Gemarkung: Ziebigk, Flur 2

Bebauungsplan Nr. 157

„An der Kornhausstraße“ in Dessau - Ziebigk
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 85 BauOLSA

M 1:500
Stand: 10. Februar 2006



Vorbahenträger: HGV Bauträger GmbH, Dessauer Strasse 35, 06862 Rosslau
OASE Bauträger GmbH, Auf der Schmitt 47, 56262 Andernach

Bearbeitung: Architekturbüro Seelbach
Industriestraße 1, 06847 Dessau
Tel. & Fax: 0340/54060-0 & -8

Änderung	Datum	Name

Entwurf: Ingenieurbüro für Bauplanung, Bauüberwachung und Grundstücksbewertung
Herta Stier, Kurzer Weg 1a, 06889 Kleink. Tel. & Fax: 034903/64863