

1. Änderung Bebauungsplan 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" (vormals TG 4.1)

PLANZEICHNUNG TEIL A



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Planzeichnerverordnung - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

I. ÜBERPLANUNG RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLÄNE

* Die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 168 A (TG 4.1) wird in den Teilbereichen A und B geändert und ersetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 168 A (TG 4.1), die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, gelten weiterhin.*

II. AUZÄHLUNG DER WEITERHIN GELTENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit - Textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 168 A (ohne Festsetzungscharakter, siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I. Satz 2) Mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 15 haben alle Festsetzungen einen Bezug zu einem der Teilbereiche (A und B) der 1. Änderung.

Art der baulichen Nutzung

Nr. 1 *Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert: In den Industriegebieten GI 1-4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Bauebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks I. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreitet.* (§ 9 (4) Nr. 2 BauNVO)

Nr. 2 *Im gesamten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.* (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Nr. 3 *In den Industriegebieten GI 1-4 sind im Bereich der Trinkwasserschutzzone III nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzzonenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig.* (gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Nr. 4 *Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen, Schornsteine), deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise zulässig.* (§ 18 BauNVO)

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nr. 5 *Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang der Baufäche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die zum Betreiben des Betriebes (wie Beladerrampen, o.ä.) notwendig sind, ausnahmsweise zulässig.* (gem. 14 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nr. 6 *Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen werden in den Sichtbereichen an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährung der Anfahrtsicht mit 30 m) nicht sich behindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen.*

Bauweise

Nr. 7 *Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50m besitzen.* (§ 22 (4) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

Nr. 8 *Die Stellung der baulichen Anlagen steht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vor.* (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

Nr. 9 *Die Flächen M1a-g sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.*

Nr. 10 *Die Fläche M2 ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Sollär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Versickerungsanlage ist auf einer Breite von 5 m ein lückiger Gehölzsaum aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.*

Nr. 11 *Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Anpflanzen einer bodenfesten, straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind hochstämmige Bäume (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 12 m. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 5 m² herzustellen. Im Bereich von Grundstückszufahrten erfolgt keine Bepflanzung.*

Nr. 12 *Im Industriegebiet ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Baum (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.*

Nr. 13 *Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.*

Nr. 14 *Die Flächen P1-P3 sind als geschlossene Strauchpflanzung aus Sträuchern (Höhe 100-150 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.*

Nr. 15 *Die Textliche Festsetzung 15 ist nicht relevant für die Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans: *Die Flächen E 1, E3 und E4 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchdringung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.*

Nr. 16 *In der Fläche E2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchdringung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.*

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GI 1, GI 2 und GI 3 sind im Bebauungsplan 168A definiert und werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

PLANZEICHNERKÄRTER

Es gilt die Planzeichnerverordnung - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

1. Festsetzungen

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

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)

17,5 Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Oberkante in m (§ 18 BauNVO) über den in der Textlichen Festsetzung 12.1 gekennzeichneten Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) (vergl. Textliche Festsetzung I 3.1)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsmitteln (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. § 5 Abs.2 Nr. 3)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Bahnanlagen (in Anlehnung § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Private Bahnanlage

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutz)

Waldflächen (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Fläche für Wald Ordnungsziffer: W1 = Wald Bestand / W2 = Wald Ersatzsauforstung

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Ordnungsziffer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Gehweissen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Ordnungsziffer für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Ordnungsziffer für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ordnungsziffer für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (oder Festsetzungen) innerhalb eines Gebietes

Nutzungsschablone

GRZ

Abweichende Bauweise

I. f. Schallemissionspegel (IFSP): Tagwert / Nachtwert

Höhe der baul. Anlagen als maximal zulässige Oberkante gem. Text. Festsetzung

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

vorhandene Bauliche Anlagen

Flurstücknummern

Flurstücksgrenzen

Flurbegrenzung

Zugehörigkeitspfeile

Überhaken

Abdeckung des rechtsgültigen Bebauungsplanes 168 A (4.1)

(durch die Änderung nicht betroffene Bereiche (Hintergrundkarte ALK / Aktzeichen AS341905 Stand 07/2005)

ERLÄUTERUNG ZUR FESTSETZUNG DES IMMISSIONSWIRKSAMEN, FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGELS (IFSP):

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfenden Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgelegten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schalleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodenreflekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Der IFSP - Festsetzung ist entgegen, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstücks nicht überschreitet.

SATZUNG der Stadt Dessau-Roßlau

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" für das Gebiet - Teilbereich A -, welches die Flurstücke (vollständig) 4/6, 4/8, 4/13 und Flurstücke (teilweise) 4/27, 215, 4/9 umfasst, sowie

für das Gebiet - Teilbereich B -, welches die Flurstücke (teilweise) 216, 214 umfasst.

Aufgrund des § 10 des BauGB, neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 22.10.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gefasst:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1.000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichnerklärung

Teil B - textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung

Übersichtspläne auf der Planzeichnung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.03.2010 im Amtsblatt am 24.04.2010 erfolgt

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

2. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 15.07.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2010, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 09.09.2010 bis zum 10.09.2010 während der Dienstzeiten gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegen.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass keine Umweltauswirkung durchgeführt werden soll und Anmerkungen zu den geänderten Planinhalten während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.07.2010 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der 1. Änderung berührt werden, sind mit Schreiben vom 05.08.2010 von der Öffentlichkeit ausgenommen und unter dem § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 22.10.2010 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2010 gebilligt.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

6. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

7. Die ursprüngliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 22.10.2010 im Amtsblatt erfolgt.

Dessau-Roßlau, den 17.10.2010

Der Oberbürgermeister

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung enthält ebenfalls die Hinweise auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Einspruchsansprüche im Falle der in den §§ 39 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Vermögensschäfte, deren Leistung schriftlich beim Einspruchsgericht zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Einspruchsansprüchen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalamitätsjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensschäfte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Die Satzung der 1. Änderung ist am 22.10.2010 in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den 22.10.2010

Der Oberbürgermeister

Überblickskarte / eigene Darstellung (Grundkarte: Topographische Karte 1:50.000 / Stand 2000 / Landesamt für Landesentwicklung und Raumordnung Sachsen-Anhalt)

Planverfasser

Barbarella: Dipl.-Ing. Karsten Wehmann

24.11.10

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserlautern

Chausseestraße 29

10115 Berlin

Tel.: 0631 / 36245-0

Fax: 0631 / 36245-99

Tel.: 030 / 288775-0

Fax: 030 / 288775-29

FIRU

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik

STADT DESSAU-ROSSLAU

1. Änderung Bebauungsplan 168 A

Pharmastandort

Rodleben-Tornau (vorm. TG 4.1)

Satzungsexemplar

11. Oktober 2010

Originalmaßstab: 1:2.000

STADT DESSAU-ROSSLAU