

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

-  **GE** Gewerbegebiet
§9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO
-  **III** Zahl der Vollgeschosse
§9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
-  **0,8** Grundflächenzahl GRZ
-  Nicht öffentliche Grünfläche
§23 (1) Nr. 15 BauGB
-  **Baugrenze**
§23 (3) BauNVO
-  überbaubare Grundstücksfläche
§23 (1) BauNVO
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Befanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB
-  Eingangsbereich
-  Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
-  Baukörperlinie
-  Bestehende Baukörper haben keinen festsetzenden Charakter- nur nachrichtliche Übernahme aus dem Bestand
-  Höhenbezug TH = 10,0 m (Schachdeckel)
74,98

Textliche Hinweise wie Beton, Bürogebäude, Container etc. (dünn- und kleingeschrieben) sind keine Festsetzungen sondern haben ausschließlich Informationscharakter

Erläuterung der "Nutzungsschablone"

Art der baulichen Nutzung	GE	III	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	2,4	Geschossflächenzahl §9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO
Bauweise	b	TH=10,0 m	Traufhöhe §9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Kartengrundlage

Die Planunterlage wird auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 Abs. 2 VermKatG LSA) hergestellt. Ergänzt wurde diese Unterlage durch das Aufmaß des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Becker. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur M 1 : 500, Gemeinde Rodleben, Gemarkung Rodleben, Flur 5, Flurstück 19. Vervielfältigungsgenehmigung für Auszüge aus dem Liegenschaftskataster liegt vor mit Schreiben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Regionalbereich Anhalt vom 24.03.2004, AZ: A9/3132/04

1.2 Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB (Teil B)

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO werden Gebiete für die Nutzungen nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete (GE) gewidmet.
Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3, Punkt 2 und 3 sind nicht Gegenstand des B-Planes.
Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
Ausnahmsweise dürfen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern Werbeträger angeordnet werden.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
Festgesetzte Traufhöhen sind jeweils auf den Maßpunkt bezogen, der sich südwestlich des Bürogebäudes befindet (Schachdeckel 74,98).

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine "abweichende Bauweise" festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude aller Art in offener und geschlossener Bauweise ohne Begrenzung Gebäudehöhe. Die Baugrenze überschreitende vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz und dürfen umgenutzt werden, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden.

1.2.4 Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Das Plangebiet grenz im Süden an die Bundesstraße B184. Hier befindet sich eine vorhandene Grundstücksanbindung. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt ist durchgängig auf 6,50 m zu verbreitern.

1.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Es gilt Pflanzgebot entsprechend Anlage 1 zur Begründung des B-Planes
Die nicht überbaubare Fläche (ohne Pflanzgebot) ist mit einer artenreichen Gras-samenmischung die mindestens 1% Wildkräuter- bzw. Wildblumensamen enthält, einzugrünen und extensiv zu pflegen.
Die Flächen mit Pflanzbindung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden aufgrund des vorhandenen Baumbestandes erhalten.

2. Baugestalterische Festsetzungen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB und § 90 BauO LSA

2.1 Regenwassernutzung, Versickerung
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen kann für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Ansonsten ist - vorzugsweise flächenhaft - auf dem Grundstück zu versickern.

2.2 Oberflächengestaltung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig. Die Bauart dieser Flächen soll wasserundurchlässig mit einem Abflußbeiwert von mind. 0,7 sein.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz
Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde wird hingewiesen (§9 Abs. 3 DSchG LSA).

3.2 Wassergesetz
Das Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt vom 21. April 1998, zuletzt geändert am 29. März 2001 ist zu beachten - z.B. bei Fragen des Umgangs mit Niederschlagswasser (§§4, 5, 6, 11 WG LSA).

3.3 Baumschutzverordnung
Die Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt - Zerbst ist zu beachten.

3.4 Vermessungspunkte
Geodätische Festpunkte dürfen gem. § 5 und 9 des Vermessungs-, und Katastergesetz LSA nicht verändert oder beseitigt werden. Gefährdungen dieser Punkte sind unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen.

3.5 Altlasten / Kontaminierte Stoffe
Der Geltungsbereich gilt als altlastenfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Altlasten oder kontaminierte Bodenmaterialien gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für den Fall von freigelegtem kontaminiertem Grundwasser.

3.6 Kampfmittelfunde
Der Geltungsbereich gilt als kampfmittelfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden sollen, sind gem. Kampfmittel- Gefahrenabwehrverordnung umgehend das Ordnungsamt beim Landkreis Anhalt - Zerbst zu verständigen.

4. Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzVO) der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

2. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Rodleben Nr. 103/11/03 vom 27.11.2003. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsblatt (Elbe-Fränkischer Kurier) ortsüblich am 18.12.2003 erfolgt.

Rodleben, den 21.12.2004
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rodleben, den 21.12.2004
Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 21.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Beschl. Nr. 23/04/04

Rodleben, den 21.12.2004
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28. Mai bis 29. Juni 2004 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19. Mai 2004 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rodleben, den 21.12.2004
Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, den 17. Dez. 2004
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Becker
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rodleben, den 21.12.2004
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet an der B 184", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 20.12.04 - Beschl. Nr. 122/12/04 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Rodleben, den 21.12.2004
Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.01.2005 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.01.2005 in Kraft getreten.

Rodleben, den 29.01.2005
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit rückwirkend ausgefertigt.

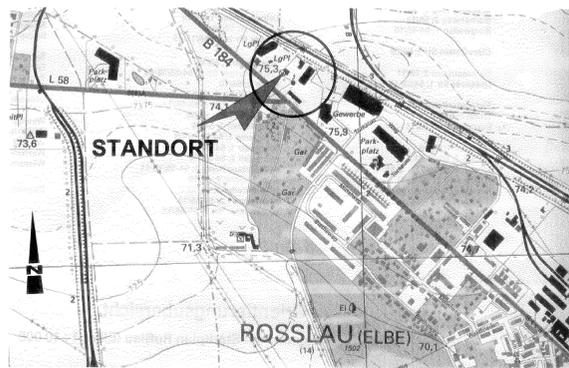
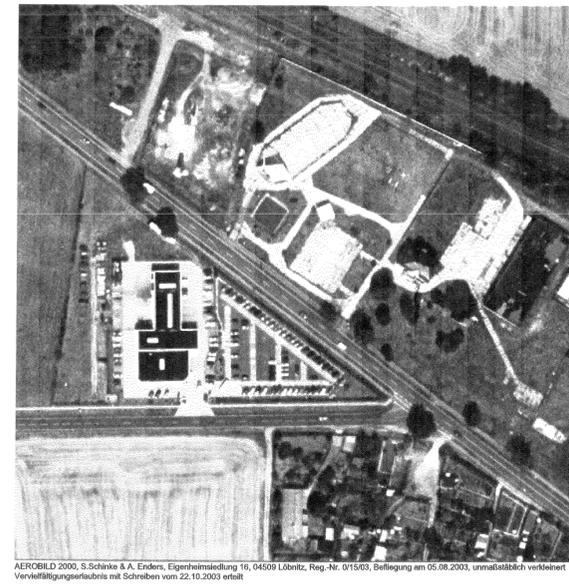
Dessau, 21.06.07
Bürgermeister und Beigeordneter für Bauwesen und Umwelt

11. Die Ausfertigung der Satzung 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, ist rückwirkend am 29.01.2005 im Amtsblatt / Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 29.01.2005 in Kraft getreten.

Dessau, 30.06.07
Bürgermeister und Beigeordneter für Bauwesen und Umwelt



10. Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Rodleben ausgearbeitet durch:
Büro für Architektur und Planung
TETZLAFF - KLICK GBR
BERATENDE INGENIEURE
Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/611874, Fax. 0340/611875

GEMEINDE RODLEBEN
Landkreis Anhalt-Zerbst
Bebauungsplan Nr. 6
"Gewerbegebiet
an der B 184"

Satzung gemäß § 10 BauGB und örtliche Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
veröffentlicht und in Kraft getreten
am 29.01.2005