

**Kartengrundlagen:** Liegenschaftskarte ALK des Landes Sachsen-Anhalt, Gemeinde Dessau-Roßlau, Gemarkung Törten, Flur 25, Maßstab 1:1000, Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 06/2009, Vervielfältigungsdatum: 06/2009, durch das LVermGeo SA, Dessau-Roßlau am 17.11.2010, Aktenzeichen: A17/3892/2010, Topografische Stadtgrundkarte 500 Blatt Nr. 2024/21, 2025/21, 1924/11, 1925/11+21, Maßstab 1:500, Stand 09/2009

**Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)**

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 9769 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flur 7 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

Die Planungsgrundlage entspricht § 1 der Planzeichnerverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der aktuellen Fassung.

Dessau-Roßlau, den 20.03.2012

*[Signature]*  
Leiter Vermessungsamt

Lagebezugssystem: Lagestatus 150 (G/K 42/8333\*)  
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NN+)

Hinergaben haben lediglich Informationscharakter

**Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), letzte berücksichtigte Änderung: Nummer 3.5a geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 749), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2009 (GVBl. LSA S. 717) und §§ 59 und 60 geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)

### Teil A

- Planzeichenerklärung (PlanzV 90)**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO)
- Baulinie
  - Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität (Trafó)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch
  - Mittelspannungskabel
  - Telekom
  - Datel
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
  - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB); hier: Stellplätze, zugeordnet
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte:
    - Allgemeinheit, Deutsche Telekom, DVV Stadtwerke Dessau
    - Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstücke 1394/8, 2003, 2005, 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit, Deutsche Telekom
    - Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstück 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit
    - Deutsche Telekom / Kabel Deutschland
    - DVV Stadtwerke Dessau
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente (s. textl. Festsetzungen)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 174 "Kreuzbergstrasse" (§ 7) BauGB
  - informelle Darstellung
    - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
    - Zentraler Versorgungsbereich § 9 (2a) BauGB (s. textl. Festsetzungen)
    - Unterscheidungssignatur für Bereiche unterschiedlicher Emissionskontingente (s. textl. Festsetzungen)

### Teil B

- Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Der Zentrale Versorgungsbereich (ZV) mit der Kennzeichnung **A - E** wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB schalltechnisch bewertet. Für Betriebe und Anlagen auf den Teilflächen **A - E** im Zentralen Versorgungsbereich werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente **L<sub>ex</sub>** tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.
- | Gebiete                                | L <sub>ex</sub> , tags in dB (A) je m <sup>2</sup> | L <sub>ex</sub> , nachts in dB (A) je m <sup>2</sup> |
|--|--|--|
| Zentraler Versorgungsbereich <b>A</b>  | 60   | 45   |
| Zentraler Versorgungsbereich <b>A*</b> | 62   | 42   |
| Zentraler Versorgungsbereich <b>B</b>  | 60   | 45   |

Gebiete	L <sub>ex</sub> , tags in dB (A) je m <sup>2</sup>	L <sub>ex</sub> , nachts in dB (A) je m <sup>2</sup>
Zentraler Versorgungsbereich <b>C</b>	55	40
Zentraler Versorgungsbereich <b>D</b>	50	35
Zentraler Versorgungsbereich <b>E</b>	50	35

Grundlagen: DIN ISO 9613-2, Oktober 1999, Beuth Verlag GmbH, Berlin \* Stellplatzbereich

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte **L<sub>i</sub>** ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz **f** = 500 Hz und einer mittleren Quelliöhe **h<sub>o</sub>** = 3 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für **C<sub>o</sub>** (tags) = 3,2 dB(A) und **C<sub>o</sub>** (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

2. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI 1998, Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Hinweis:  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel **L<sub>r</sub>** den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

3. Entlang der Kreuzbergstraße werden zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernahmungs- und Büroräume in Beherbergungsräumen, Unterrichts- und Büroräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)

3.1 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderer Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

3.2 Auf der der Kreuzbergstraße (K 2050) zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt I zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15 dB (A) durch Verkehrslärm überschritten werden. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur westlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zulässig. Einzelnachweise zur Sicherung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig.

3.3 Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wird im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** ab einer Tiefe von 25 m westlich der Kreuzbergstraße die gem. § 34 BauGB hier zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

4. Auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Dessau-Roßlauer Liste 2009 (s. Begründung S. 22) unzulässig. Abweichend von Satz 1 bleiben innerhalb der als **ZV** festgesetzten Fläche bestehende Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Schreib- und Spielwaren, Schulbedarf, Haushaltswaren, Textilien und Heimtextilien, Körperpflege, Pharmazie- und Sanitätswaren, Zeitungen und Zeitschriften mit ihren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung vorh. Verkaufsfächengrößen zulässig. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarensortiment ist abweichend von Satz 2 bis zu 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:  
Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit dieser Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen enthält.

5. Im Gebiet mit der Festsetzung 0,8 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen, gem. § 23 (2) und (3) BauNVO bis zu 1,50 m überschritten bzw. unterschritten werden.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO für das Gebiet entlang der Kreuzbergstraße mit festgesetztem Baufeld nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Offenen PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert  $\geq 60\%$  zulässig.

#### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.

#### Artenliste

- |                               |                       |                    |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| a) Bäume, über 20 m Wuchshöhe | Spitz-Ahorn           | Feld-Ahorn         |
| Acer platanoides              | Berg-Ahorn            | Acer campestre     |
| Acer pseudoplatanus           | Roskastanie           | Carpinus betulus   |
| Aesculus hippocastanum        | Gemeine Esche         | Prunus avium       |
| Fraxinus excelsior            | Trauben-Eiche         | Sorbus aria        |
| Quercus petraea               | Stiel-Eiche           |                    |
| Quercus robur                 | Winter-Linde          |                    |
| Tilia cordata                 | Sommer-Linde          |                    |
| Tilia platyphyllos            |                       |                    |
| b) Bäume, bis 20 m Wuchshöhe  |                       |                    |
| Corylus avellana              | Hassel                | Ribes rubrum       |
| Cornus mas                    | Kornelkirsche         | Rote Johannisbeere |
| Cornus sanguinea              | Blutroter Hartriegel  | Hunds-Rose         |
| Euonymus europaeus            | Pflaflenhüchen        | Brombeere          |
| Ligustrum vulgare             | Gemeiner Liguster     | Purpurweide        |
| Malus sylvestris              | Wild-Apfel/Holz-Apfel | Silber-Kriechweide |
| Prunus padus                  | Trauben-Kirsche       | Sambucus racemosa  |
| Prunus spinosa                | Schlehe/Schwarzdorn   | Viburnum opulus    |
| Pyrus pyrastra                | Wild-Birne/Holz-Birne | Obstgehölze        |
|                               |                       | Heimische Sorten   |

### SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 174 "KREUZBERGSTRASSE"

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 20.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A  
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000  
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B  
- Textliche Festsetzungen  
- Rechtsgrundlagen

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 "Kreuzbergstraße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 20.06.2007.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.7.2012 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.7.2012 gebilligt.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

- 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 im Amtsblatt Nr. 20.7.2012, gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB I. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 20.7.2012 in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den .....

*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

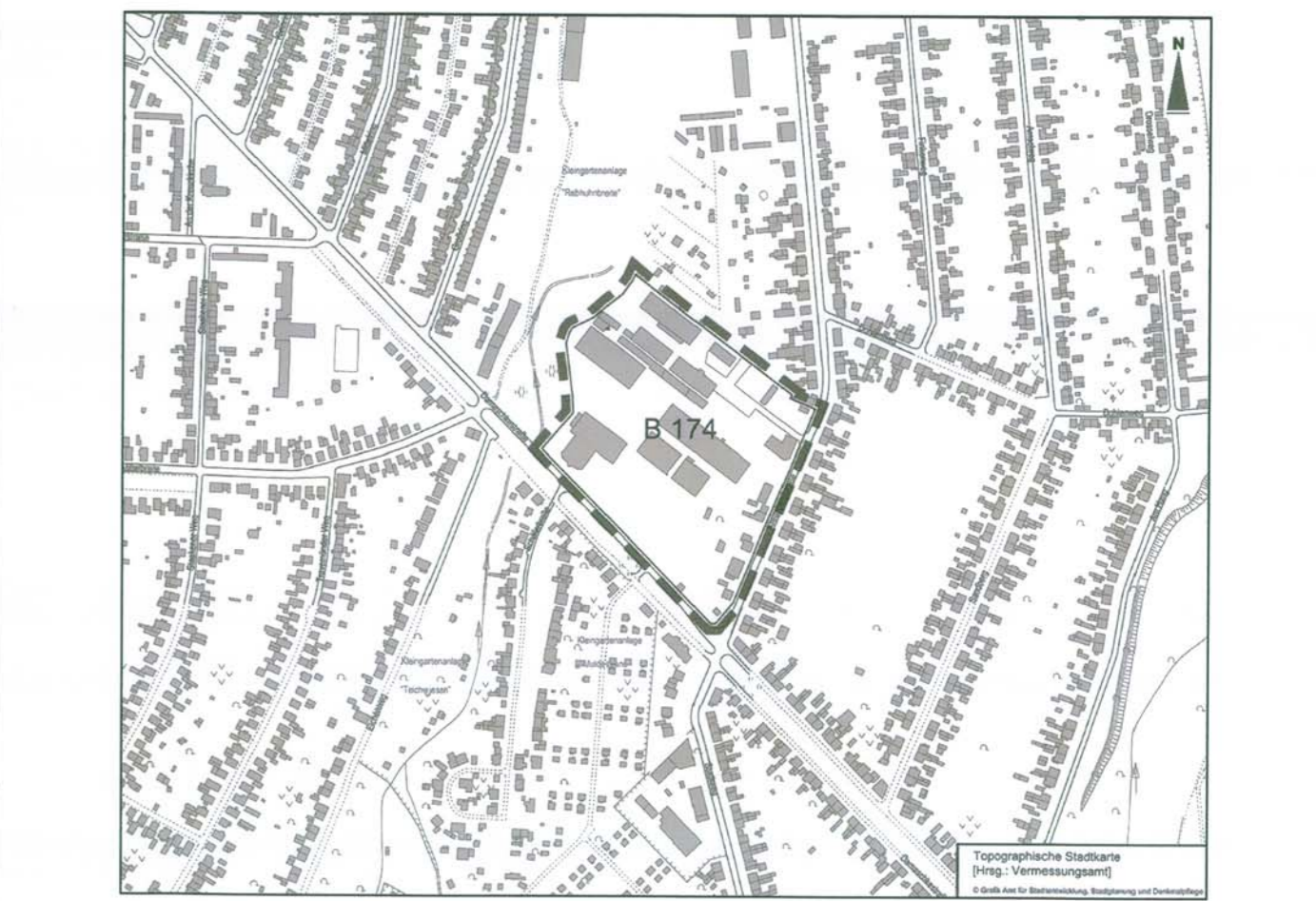
**Büro für Stadtplanung**  
Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21  
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg

*[Signature]*  
Planverfasser



## STADT DESSAU-ROSSLAU

### Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße"

### Satzungsexemplar

Datum 10.01.2012  
Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50

STADT DESSAU-ROSSLAU