

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK des Landes Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Dessau-Roßlau
 Gemarkung Törten
 Flur 25
 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 06/2009
 Vervielfältigungsantrag erteilt 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
 Leiter Vermessungsamt

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

- 1 Allgemeinheit, Deutsche Telekom, DVV Stadtwerke Dessau
- 2 Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstücke 1394/8, 2003, 2005, 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit, Deutsche Telekom
- 3 Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstück 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit
- 4 Deutsche Telekom / Kabel Deutschland
- 5 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

1. 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_{ex}** tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Gebiete	L _{ex} , tags in dB (A) je m ²	L _{ex} , nachts in dB (A) je m ²
Zentraler Versorgungsbereich A	60	45
Zentraler Versorgungsbereich A*	62	42
Zentraler Versorgungsbereich B	60	45

Gebiete	L _{ex} , tags in dB (A) je m ²	L _{ex} , nachts in dB (A) je m ²
Zentraler Versorgungsbereich C	55	40
Zentraler Versorgungsbereich D	50	35
Zentraler Versorgungsbereich E	50	35

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

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte **L_i** 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_o** = 3 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für **C_o** (tags) = 3,2 dB(A) und **C_o** (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

2. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz 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_r** 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, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume 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 m² 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 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

6. 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.

7. 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

8. 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

9. 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	b) Bäume, bis 20 m Wuchshöhe	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer campestre	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Roskastanie	Carpinus betulus	Vogel-Kirsche
Aesculus hippocastanum	Gemeine Esche	Prunus avium	Mehlbeere
Fraxinus excelsior	Trauben-Eiche		
Quercus petraea	Stiel-Eiche		
Quercus robur	Winter-Linde		
Tilia cordata	Sommer-Linde		
Tilia platyphyllos			
c) Bäume, bis 10 m Wuchshöhe und Sträucher			
Corylus avellana	Hasel	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Euonymus europaeus	Pflaflföhchen	Salix purpurea	Purpurweide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Salix repens argentea	Silber-Kriechweide
Malus sylvestris	Wild-Apfel/Holz-Apfel	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn		
Pyrus pyrastra	Wild-Birne/Holz-Birne	Obstgehölze	Heimische Sorten

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

Preamble
 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

1. 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
 Der Oberbürgermeister

2. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 27.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012
 Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 05.07.2010 bis zum 06.08.2010 Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 07/26.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012
 Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.07.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012
 Der Oberbürgermeister

5. 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
 Der Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, den 20.7.2012
 Der Oberbürgermeister

7. 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. 07/26.06.2010 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
 Der Oberbürgermeister

8. 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.

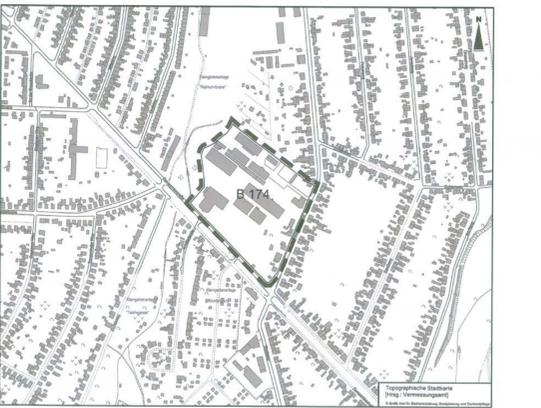
Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

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



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße"

Satzungsexemplar

Datum 10.01.2012
 Maßstab 1:1.000

