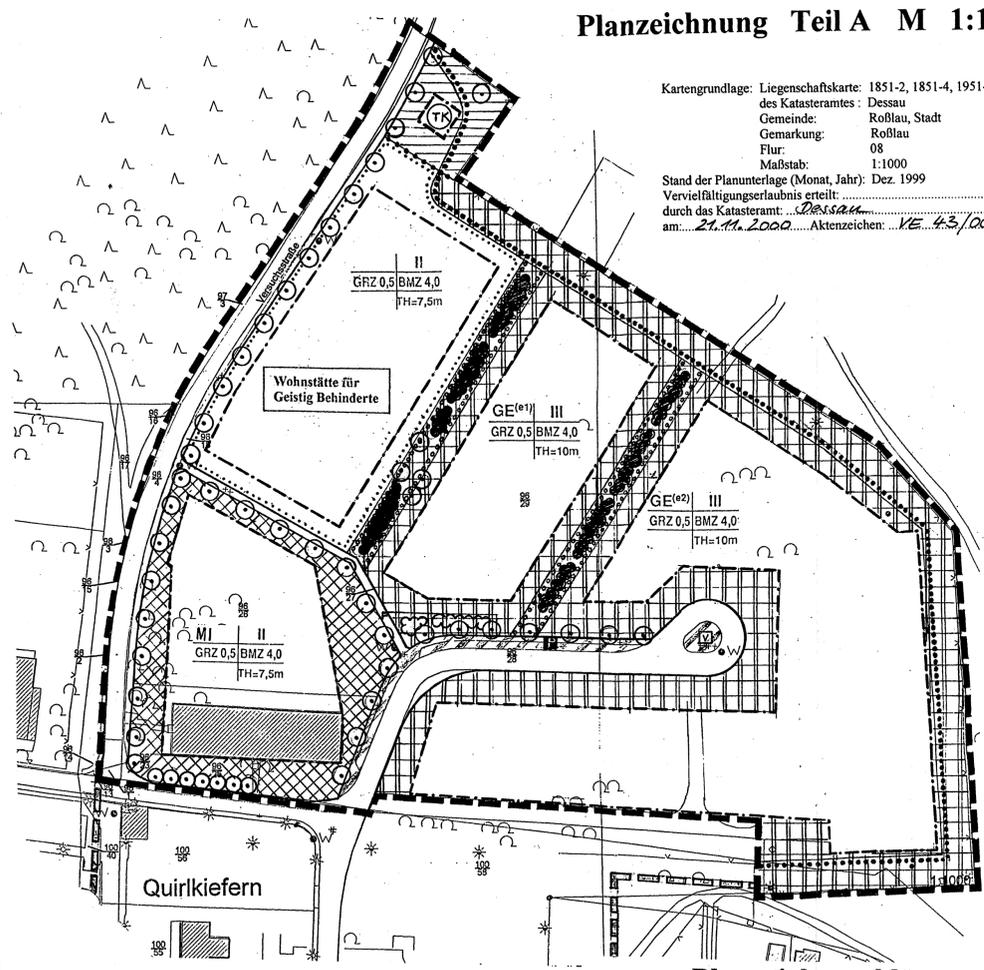


Planzeichnung Teil A M 1:1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 1851-2, 1851-4, 1951-1, 1951-3
 des Katasteramtes: Dessau
 Gemeinde: Roßlau, Stadt
 Gemarkung: Roßlau
 Flur: 08
 Maßstab: 1:1000
 Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): Dez. 1999
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: *DESSAU*
 am: *21.11.2000* Aktenzeichen: *VE 43/00*



Planzeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GE(1)	Gewerbegebiet (eingeschränkt) § 8 BauNVO und § 1(4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 16 u. 18 BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 u. 19 BauNVO
GFZ 1,0	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 u. 20 BauNVO
BMZ 5,0	Baumassenzahl BMZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 u. 21 BauNVO
TH = 10 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert, (Traufhöhe Beispiel) § 16 u. 18 BauNVO

	nicht überbaubare Fläche § 23 BauNVO
	Baugrenze § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB; Fußweg = F / Wirtschaftsweg = Ww Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung: Parkstreifen Verkehrsgrün
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB: 1. Anpflanzung von Einzelbäumen, 2. Anpflanzung von flächenhaften Gehölzgruppen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB:
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Gemeinbedarfsfläche
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Zweckbestimmung Telekommunikation
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung
	Baulicher Bestand (Hinweis)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":
 Art der baulichen Nutzung **GE(1) III** Zahl d. Vollgeschosse
 Grundflächenzahl **GRZ 0,5** GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl
 TH=10 m Traufhöhe

Hinweise

Maßnahmen zur Sanierung von Altlasten
 Die im BPlan-Gebiet vorhandenen Flächen mit Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben vom Erschließungsträger zu sanieren. Die im einzelnen vorhandenen Belastungen und entsprechend durchzuführenden Maßnahmen sind dem Untersuchungsbericht der Sanierungserkundung (Büro für Geotechnik Aalen + Coswig/Anhalt v. 16. Sept. 1994) zu entnehmen. Außerdem sind die Ausführungen der Untersuchungsberichte zur Altlastenerkundung des selben Büros vom 15. Juli 1994 und vom 23. Sept. 1994 zu beachten.

Wald
 Die ehemalige Bauschuttplatzfläche auf dem Flurstück 238 der Flur 6, Gemarkung Roßlau ist als Fläche für Wald vorgesehen (s. Ausschnittplan). Auf dieser Fläche soll eine Ersatzaufforstung für innerhalb des BPlan-Gebietes umgewandelte Waldflächen durchgeführt werden. Die Ersatzaufforstung ist unter Berücksichtigung des Standortfaktors (weiterer Auenbereich der Elbe) und der bisherigen Nutzung (Bauschuttplatz) als Laubmischwald mit eingestreuten Arten der Aue in der Pflanzqualität "Forstware" aufzubauen: Silber-Weide, Silber-Pappel, Schwarz-Pappel, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Gemeine Esche u.a.; die Maßnahme ist mit den zuständigen forstlichen Stellen und der Verwaltung des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe" rechtzeitig vor dessen Durchführung im Detail abzustimmen.

Bodenfunde
 Im Plangebiet ist mit archaischen Funden zu rechnen. Nach § 9 Abs. 3 DschG LSA vom 28.10.1991 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bauantragsunterlagen
 Die Bauantragsunterlagen für Vorhaben im BPlan-Gebiet sind nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 5 der Bauvorschriften vom 13.10.1992 (GVBl LSA Nr. 43/92) zu gestalten.

Textliche Festsetzungen Teil B

Art der baulichen Nutzung
 Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO sind die Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete (GE und GE(1)) für die Nutzungen nach § 8 mit Ausnahme von Vergnügungsbetrieben gem. Abs. 3, Nr. 3 BauNVO gewidmet. GE(1) für die Nutzungen nach § 8 mit Ausnahme von Vergnügungsbetrieben wird in den Gewerbegebieten (GE und GE(1)) auf eine Verkaufsfäche von 600 qm und Warensortimente des nicht periodischen Bedarfs begrenzt.
 Die Einschränkungen des GE(1) sind je nach Lage zu angrenzenden Nutzungen sowie deren Nutzungsart verschieblich. Im GE(1) ist nur nichtstörendes Gewerbe mit Ausnahmen; im GE(2) ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.

Gemäß § 6 (1) BauNVO ist im Mischgebiet Wohnen sowie Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig.
 Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Punkt 1 bis 6.
 Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise - sind Tankstellen und Vergnügungsbetriebe.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ausschließlich die Nutzung „Wohnheim für geistig Behinderte“ mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ist ausschließlich für Anlagen der Telekommunikation festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche und Baumasse werden die Flächen und Baumassen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagenschossen, nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt. Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von Oberkante des vorhandenen erschließungsstraßenseitigen Geländeebenes.

Stellplätze, Garagen
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breitflügeliger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden vierten Stellplatz ein Laubbau gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen
 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Pläneinzeichnung nach § 8 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrfahrten und Gehwege, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind, und in Fuß- und Wirtschaftswege sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Parkstreifen oder Verkehrsgrün zu gestalten sind. Die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur in Bereichen außerhalb der durch Pläneinzeichnung festgesetzten "Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt" erstellt werden.
 Die Zahl der öffentlichen Stellplätze ist nach dem jeweiligen Bedarf zu ermitteln und im BPlan nicht festzusetzen.

Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen
 In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich der Versorgungsflächen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Das Plangebiet wird mit der Ausweisung von verschiedenen stark "eingeschränkten" Gewerbegebieten (GE(1) und GE(2)) im Sinne von § 1(4) BauNVO nach der maximal zulässigen Intensität der Schallemission gegliedert. In jedem Falle ist darauf zu achten, daß die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweils angrenzenden Nutzungen eingehalten werden.
 In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 1. Ordnung (GE(1)) können neben nichtstörenden Gewerbebetrieben (Verwaltungs-/ Büro-/ Lager-/ Verkaufsgebäude u.a.) auch andere Nutzungen zugelassen werden, wenn dabei die (jeweils nachfolgend in Klammern) genannten Auflagen erfüllt werden: Baubetriebe (nicht produzierend); Lagerflächen (nur nichtstaubende Materialien und nur östlich der bestehenden Hallen); Lkw-Verkehr (sofern nur auf angrenzenden Wohnbebauung geschlossenen Hallen stattfindet); Der Nachtbetrieb (nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr) ist in den GE(1) untersagt.
 In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 2. Ordnung (GE(2)) sind ausschließlich nicht wesentlich störende (immissionsarme) gewerbliche Nutzungen zugelassen.
 In den eingeschränkten und uneingeschränkt nutzbaren Gewerbegebieten (GE(1) und GE) sind Anlagen der Abstandsklassen I - V (gem. Abstandsrißmaß des Ministerium für Umwelt vom 26.08.1993) nicht zulässig.

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

Am östlichen Rand des BPlan-Gebietes ist die Vegetation des Bereiches zwischen Kasernenmauer und den Kleingärten zu erhalten und durch Pflege vorhandener und Ersatz abgängiger Bäume; durch Nachpflanzungen, so daß je 100 qm mind. 1 Laubbau steht, sowie durch Erhalten der natürlich aufkommenden Krautschicht zu einem Eichen-Birken-Bestand zu entwickeln. Generell unzulässig sind gebietsuntypische Pflanzungen sowie jede Art von baulichen Anlagen in diesem Bereich.
 je 100 qm mind. 1 Laubbau steht, sowie durch Erhalten der natürlich aufkommenden Krautschicht zu einem Eichen-Birken-Bestand zu entwickeln. Generell unzulässig sind gebietsuntypische Pflanzungen sowie jede Art von baulichen Anlagen in diesem Bereich.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Durch Pläneinzeichnung werden Flächen festgesetzt, auf denen die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern/Gehölzgruppen folgendermaßen vorzunehmen ist:
 Für Einzelbäume und straßenbegleitende Baumreihen ist ein offener Wurzelbereich (Baumscheibe) von mindestens 2 x 2 m vorzusehen. Die Bäume sind mit einem stabilen Pflahl-Druck zu sichern (vgl. DIN 18916). Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben.
Die festgesetzten Flächen sind mit Laubgehölzen in folgenden Mindestpflanzqualitäten zu bepflanzen:
 - Bäume: 3 x verschult, 14 - 16 cm Stammumfang, mit Ballen,
 - Sträucher: 2 x verschult, 80 - 100 cm groß.
 Strauchpflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1 x 1 m anzulegen.
 Die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste der "Gestalterische Festsetzungen" vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden.
 In den ersten drei Jahren sind die Anpflanzungen bei Bedarf zu wässern und freizustellen. Abgänge sind zu ersetzen.
 Zum Schutz vor Verbleib sind sie mit mindestens 1,60 m hohen Wildschutzzäunen oder einer anderen geeigneten Zaunart einzuzäunen. Die Einzäunung muss mindestens sechs Jahre erhalten bleiben.

Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches wird in der nicht überbaubaren Fläche (auf der ehemaligen Panzerstraße) festgesetzt, dass dort durch Pflanzmaßnahmen der Grundstücksbesitzer eine dichte, hochwachsende, dauerhafte Hinterpflanzung der Gebäude mit Gehölzen erfolgt, die die Gebäude vom benachbarten Wohngebiet her eingrenzen und verdecken. Die Pflanzung ist mit Sträuchern in einem Pflanzraster von 1 x 1 m zu pflanzen und mit einem Anteil von mindestens 10 % Bäumen (Stammumfang 10 - 12 cm) zu gliedern. Es sind ausschließlich standortheimische Arten der Pflanzliste (s. Gestalterische Festsetzungen) zu verwenden.
 Im nördlichen Übergangsbereich zur Landschaft werden Pflanzbindungen dergestalt festgesetzt, dass dort durch Pflanzmaßnahmen der Grundstücksbesitzer der landschaftstypische Charakter des Eichen-Birkenwaldes zu wahren und dauerhaft zu pflegen ist. Dies erfolgt durch Pflege vorhandener und Ersatz abgängiger Bäume, durch Nachpflanzungen, so dass je 100 m² mindestens ein Laubbau steht sowie durch Erhalt der natürlich aufkommenden Krautschicht. Generell unzulässig sind gebietsuntypische Pflanzungen sowie jede Art von baulichen Anlagen in diesem Bereich. Die damit verbundenen Einschränkungen auf den direkt betroffenen und den anschließenden Grundstücken sind zu dulden.

Fassadenbegrünung

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen oder Neugestaltung von Fassaden sind diese dauerhaft zu beranken. Die Rankfläche muß mindestens 30% der Fassadenflächen betragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestalterische Festsetzungen" gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA

Oberflächengestaltung und Grünordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig; sie sind mit breitflügeligem Pflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen.
 Die un bebauten, unbefestigten (und nicht mit Stellplätzen belegten) Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen/Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 qm dieser Flächen ist mindestens ein Laubbau anzupflanzen und im Bereich der nicht überbaubaren Flächen dauerhaft zu unterhalten; der Gehölzanteil soll insgesamt min. 50% betragen. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% Anteil an den Baumpflanzungen haben.
 KFZ-Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu gliedern, auf denen bei Senkrecht-/Schrägaufstellung für jeweils 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten ist.
 Für die westliche Randstraße ist eine geschlossene Winterlinden-Reihenpflanzung anzulegen, wobei die vorhandenen abgängigen Pappeln nach und nach ersetzt werden sollen.
 Für die übrige Straßen- und Wegebepflanzung sowie die festgesetzten Pflanzflächen sind folgende Gehölze zu verwenden:
 Stieleichen, Winterlinden, Schwarzerle, Rotbuche, Zitterpappel, Silberweide, Gemeine Esche.
 Für die privaten Flächen, die nicht gesondert als Pflanzflächen gekennzeichnet sind, sind neben den vorgenannten Gehölzen auch folgende Arten zulässig: Blumenesche, Apfelfeldorn, Rotdorn, Kugel-Robinie, Zierapfel, Hainbuche, Eberesche, Hartweide, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Traubenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball, Liguster, Heckenkirsche, Hundrose, Brombeere, Himbeere.
 Als Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune mit Berankung bzw. Hinterpflanzung sowie Laubgehölzhecken zulässig. Für die Laubgehölzhecken sind heimische Arten wie Liguster, Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Feld-Ahorn u. a. zu verwenden.
 Für die Fassadenbegrünung und Zaunberankung sind Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Knötterich, Geißblatt, Waldreben, Hopfen u. a. zu verwenden.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die im Baufeld mit der Zweckbestimmung Telekommunikation zulässigen Masten sind als feuerverzinkte Stahlgerüste auszuführen
 Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb von 4m unzulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände in Straßenmitte.

<i>kursiv</i>	geänderte textliche Festsetzungen
normal	textliche Festsetzungen aus dem Rechtskräftigen Bauungsplan

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am *15.12.1999* den Aufstellungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1(3) i. V. m. § 7(4) BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom *15.12.1999* ist erfolgt.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- Der Beschluss über den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am *16.12.99 (1. Auslegung)* gefasst.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- Der Entwurf über die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom *23.12.99* bis *02.01.00* während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *02.02.00* (*16.12.99*) über die Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4(1) und (2) BauGB aufgefordert worden.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Dessau, den *20.11.2000*

 Leiter des Katasteramtes
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anmerkungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *16.10.2000* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am *16.10.2000* von der Ratversammlung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde mit diesem Beschluss gebilligt.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom *16.10.2000* Az. *35.2000.2000* mit *Bestimmungen und Hinweisen* erteilt.
 Dessau, den *21.12.2000*

 Regierungspräsidium
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am *22.09.2005* im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 *23.09.2005* in Kraft getreten.
 Roßlau, den *25.11.2005*

 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Roßlau, den *16.10.2000*

 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am *02.02.2002* im Amtsblatt 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am *02.02.2002* in Kraft getreten.
 Roßlau, den *15.02.2002*

 Der Bürgermeister

Stadt Roßlau

Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Ost" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000

Stand Juli 2001

