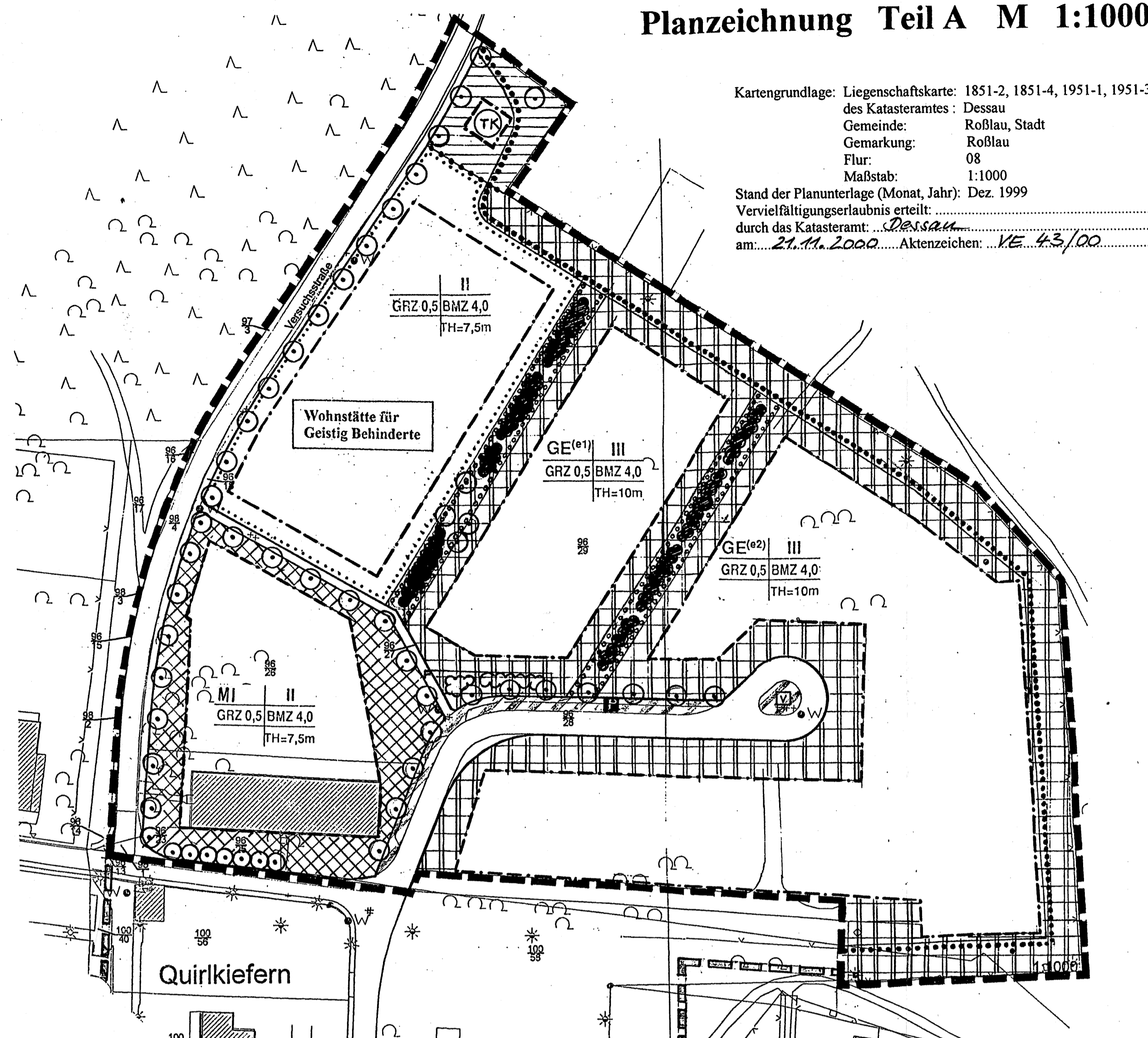


Planzeichnung Teil A M 1:1000

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 ...
am: 21.11.2000 Aktenzeichen: VE 43/00



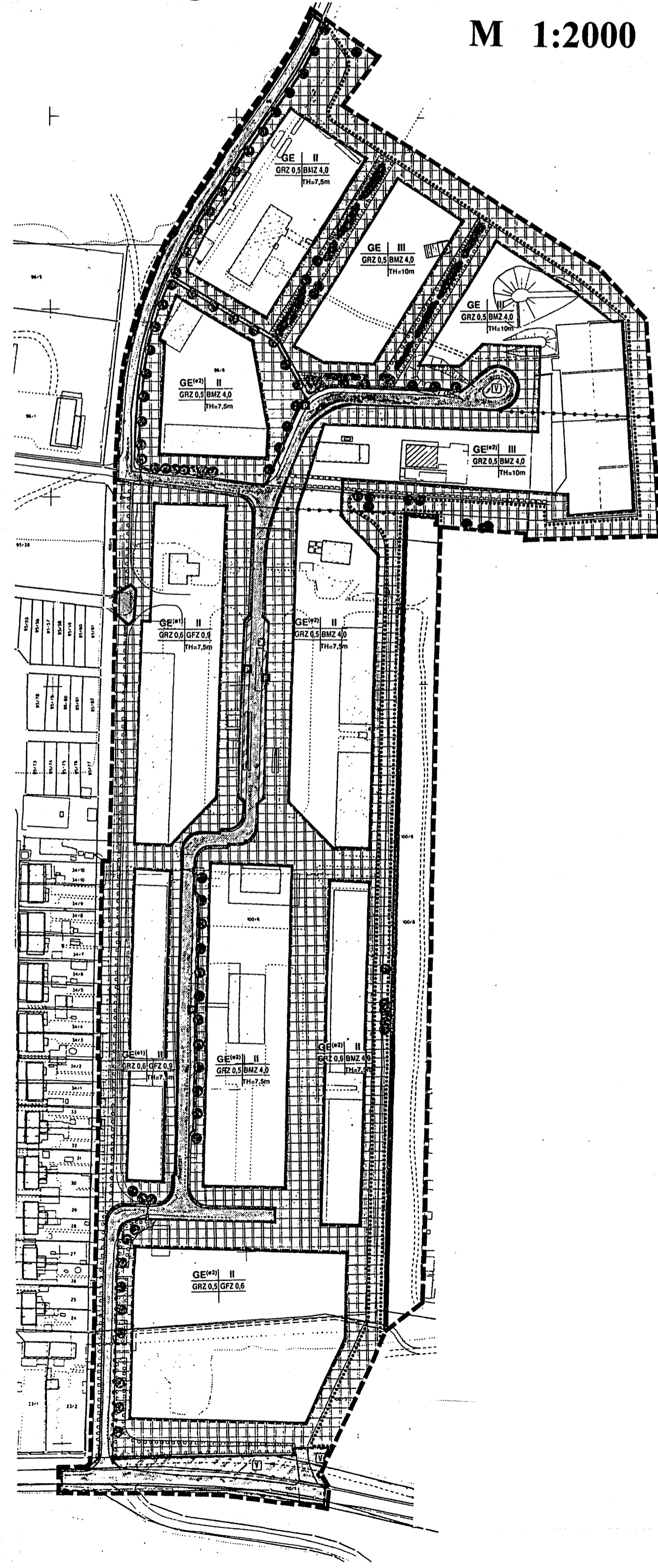
Planzeichenerklärung

Table explaining symbols and codes used in the plan, including GE (Gewerbegebiet), II (Zahl der Vollgeschosse), GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschöfflächenzahl), BMZ (Baumassenzahl), TH (Höhe baulicher Anlagen), and various usage and boundary symbols.

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.
Wald
Die ehemalige Bauschüttdonnie auf dem Flurstück 238 der Flur 6, Gemarkung Roßlau ist als Fläche für Wald vorgesehen (s. Ausschnittplan).
Bodenfunde
Im Plangebiet ist mit archaischen Funden zu rechnen.
Bauantragsunterlagen
Die Bauantragsunterlagen für Vorhaben im BPlan-Gebiet sind nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 5 der Bauverordnung vom 13.10.1992 (GVBl LSA Nr. 43/92) zu gestalten.

Rechtskräftiger B-Plan Nr.3 „Gewerbegebiet Ost“ M 1:2000



Textliche Festsetzungen Teil B

Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO sind die Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE und GE(1)) für die Nutzungen nach § 8 mit Ausnahme von Vergnügungsgeschäften gem. Abs. 3, Nr. 3 BauNVO gewidmet.
Gemäß § 6 (1) BauNVO ist im Mischgebiet Wohnen sowie Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig.
Auf der Gemeindefläche 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 oberdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagenschossen, nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.
Stellplätze, Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Platteinzeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahretrassen 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.
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.
Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Das Plangebiet wird mit der Ausweisung von vier verschiedenen stark „eingeschränkten“ Gewerbegebieten (GE(1) und GE(2)) im Sinne von §1(4) BauNVO nach der maximal zulässigen Intensität der Schallemission gegliedert.
In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen 1. Ordnung (GE(1)) können neben nichtstörenden Gewerbebetrieben (Verwaltungs-/ Büro-/ Lager-/ Verkaufsbauwerke u.a.) auch andere Nutzungen zugelassen werden.
In den eingeschränkten und uneingeschränkt nutzbaren Gewerbegebieten (GE(1) und GE(2)) sind Anlagen der Abstandsgruppen 1 - V (gem. Abstandsverordnungen 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 Laubbbaum steht, sowie durch Erhalten der natürlich aufkommenden Krautschicht zu einem Eichen-Birken-Bestand zu entwickeln.
In den eingeschränkten und uneingeschränkt nutzbaren Gewerbegebieten (GE(1) und GE(2)) sind Anlagen der Abstandsgruppen 1 - V (gem. Abstandsverordnungen des Ministerium für Umwelt vom 26.08.1993) nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Durch Planeinzeichnung 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 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.

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.

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 breitflügigem Pflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen.

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

Übersichtskarte M. 1:10.000
Planbereich Nr.3 Gewerbegebiet Ost
Wald-Ersatzfläche

Verfahrensvermerke

- 1. 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.
2. Der Beschluss über den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.10.2000... gefasst.
3. Der Entwurf über die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 16.10.2000 bis zum 22.10.2000... während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.00... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4(1) und (2) BauGB aufgefordert worden.
5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anmerkungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.2000... geprüft.
7. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.2000... von der Ratversammlung beschlossen.
8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 16.10.2000... Az. 35.2002.05... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
12. 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.

Stadt Roßlau
Änderung
Bebauungsplan Nr. 3
"Gewerbegebiet Ost"
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1:1000
Stand Juli 2001

