

WALDESRUH

ROTPORNWEG

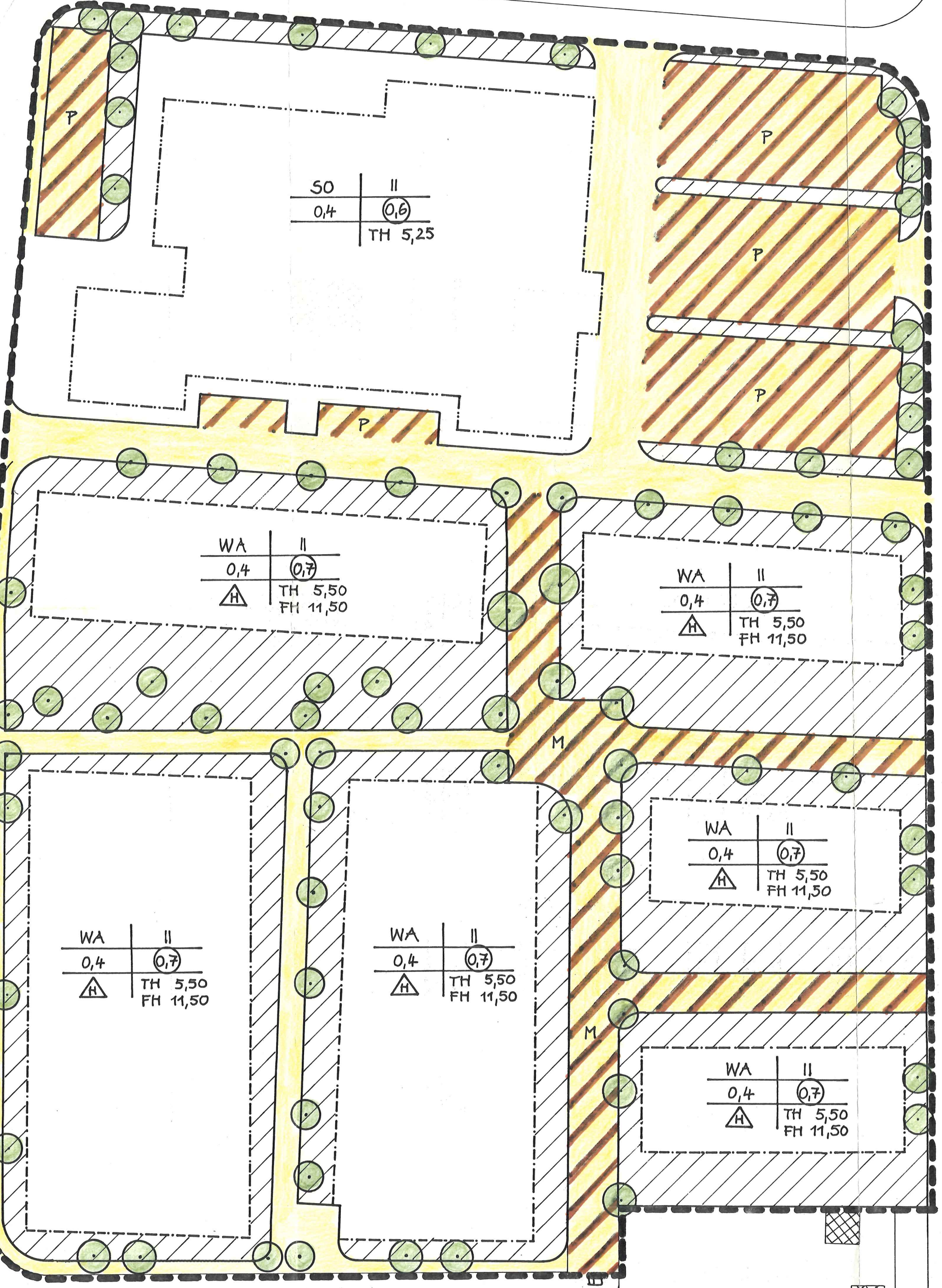
AKAZIENWEG

MOZARTSTRASSE

STRASSE

SPIELPLATZ

B 107



PLANZEICHNUNG, M 1:500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum) § 11 BauNVO
Q4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 und 19 BauNVO
Q9	Geschoßflächenzahl als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 und 20 BauNVO
O	offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
G	geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
TH	nur Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig
FH	Traufhöhenbegrenzung
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Baulinie § 23 (2) BauNVO
	nicht überbaubare Fläche § 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	- Parkflächen
M	- Mischverkehrsflächen
	Anpflanzung von Bäumen

Art der baulichen Nutzung
Für die Bereiche des Planungsgebietes, die als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind, gilt, daß die Ausnahmen laut § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Bei dem als Sondergebiet festgesetzten Bereich handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ und GFZ (im Plan angegeben) festgelegt. Die angegebenen Werte sind Maximalwerte.

Bauweise
Die Wohnbebauung im Planbereich ist nur in Form von Reihenhäusergruppen zulässig. Hier muß zwischen offener (O) und geschlossener Bauweise unterschieden werden, da die Hausgruppen teilweise die Länge von 50 m, gemäß BauNVO § 22 (2), überschreiten.

Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Reihenhäusergrundstück ist maximal ein Garagenstandort zulässig. Die Stellplätze für die Kunden des Einkaufszentrums sind auf den in der Planzeichnung mit P gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuordnen.

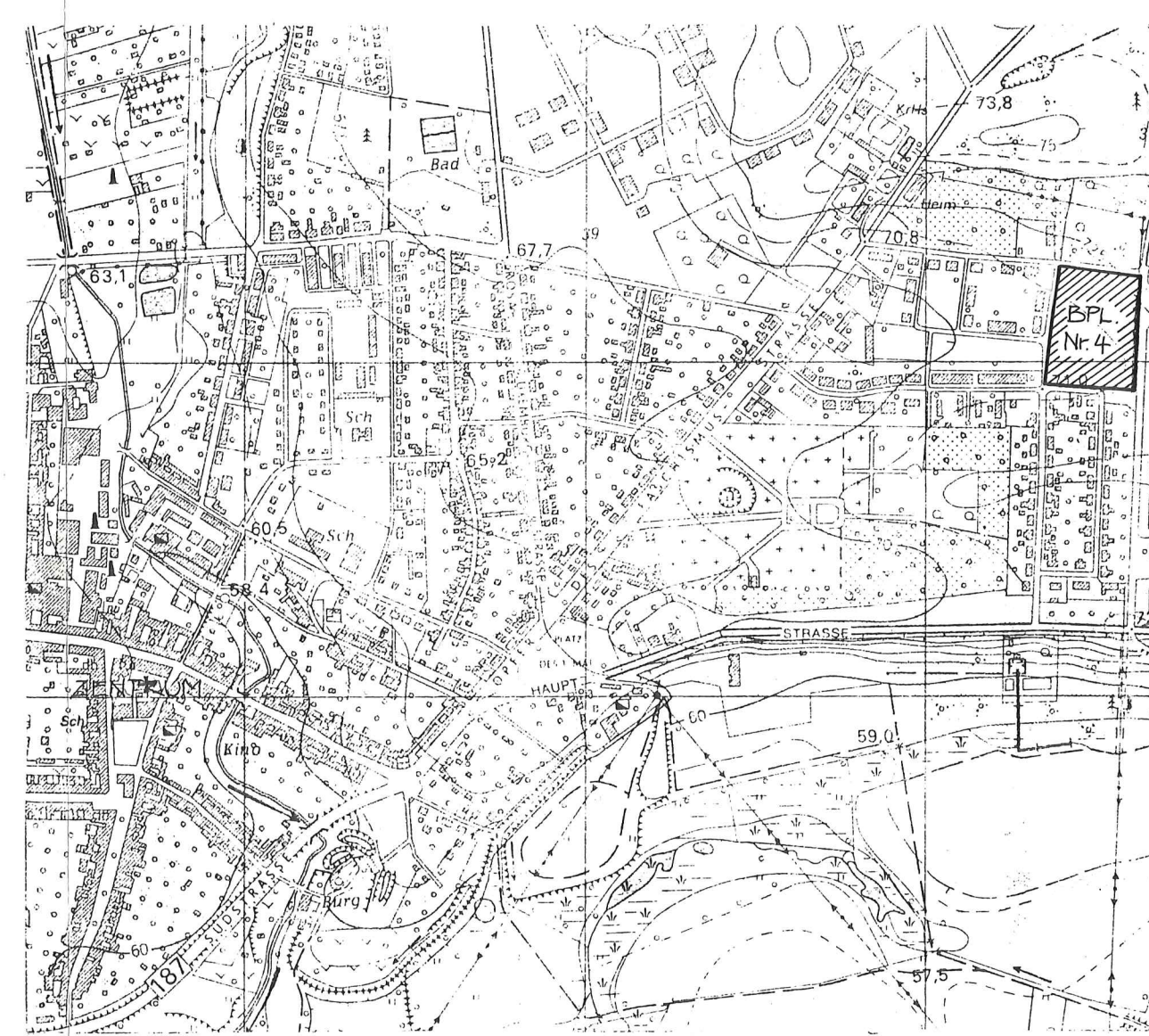
Übrige Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrstraßen, Rad- bzw. Fußwege sowie Mischverkehrsflächen. Bei den Abgrenzungen dieser Flächen untereinander sowie bei den im Plan dargestellten Standorten der Straßenbäume sind im Rahmen des Straßenausbaus sowie in Anpassung an die infrastrukturellen Anschlußbedingungen geringfügige Abweichungen zulässig, es darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht verringert werden.

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

Gestaltung baulicher Anlagen
In den laut Planeintrag als WA-Gebiet gekennzeichneten Flächen sind um Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig, dies gilt auch für Nebengebäude. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie aus ökologischen oder energiesparenden Gründen erforderlich sind.
Die Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen bzw. ist ein Materialwechsel von Ziegel- und Putzflächen zur Anwendung zu bringen. Nicht zulässig als Fassadenmaterialien sind flächige bzw. geschuppte Verkleidungen aus Holz, Asbest, Kunststoff, Metall, Mosaik, Fliesen oder Glasbaustein. Für die verputzten Flächen sind helle, gedämpfte oder weiße Farbtöne zu verwenden.
An den vorderen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke ist die Höhe der Einfriedungen auf max. 60 cm zu begrenzen. Sie sind aus Holz herzustellen bzw. vorzugsweise als Hecken auszubilden.
Werbeanlagen sind im Planbereich nur zum Zwecke der Eigenwerbung der Anlieger zulässig. Im Wohngebiet sind diese Werbeflächen nur in einer Größe bis max. 0,5 m² zulässig.

Oberflächengestaltung, Grünordnung
Straßen, Gehwege, Parkflächen und Mischverkehrsflächen sind in Kleinpflaster herzustellen. Für die Rad- und Wirtschaftswege ist eine wassergebundene Decke vorzusehen.
Die privaten Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Flächen sind in diesen Bereichen nur für Zufahrten und Stellplätze zulässig und sollten einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Auch im Vorgarten muß die gärtnerische Nutzung neben Zufahrt bzw. Stellplatz überwiegen.
Bei der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standorttypische Pflanzen zu verwenden.

ÜBERSICHTSPLAN, M 1:10'000



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von 19.10.97 bis zum 24.11.97 durch Aushang im amtlichen Verkündungsblatt am 24.11.97 erfolgt.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.02.97 durchgeführt worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.11.97 bis zum 18.12.97... Rossau werktags von 9.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.11.97 im amtlichen Verkündungsblatt bzw. in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtischen Grenzen werden als richtig bescheinigt. (Siehe Anlage Katasterplan)
Rossau, den 27.01.93
Der Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.02.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 20.04.92 bis zum 20.04.92... Rossau... erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.04.92 im amtlichen Verkündungsblatt bzw. in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.92 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Planentwurf aufgefordert worden.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.92 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.97 gebilligt.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.02.93 Az: 283-21/93 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Dessau, am 18.02.93
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Rossau, den 02.02.93
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rossau, den 03.02.1994
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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.11.97 im amtlichen Verkündungsblatt bzw. in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang 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, 246 a Abs. 1 Satz Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.11.97 in Kraft getreten.
Rossau, den 03.02.1994
Der Bürgermeister

STADT ROSSLAU
BEBAUUNGSPLAN
NR. 4
WALDESRUH