Bebauungsplan

„Am Alten Marstall"

Teil A

Zeichnerischer Teil

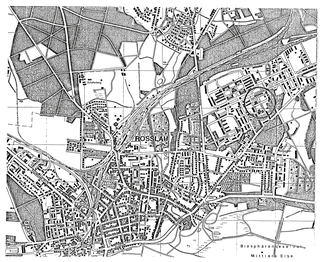
Gemarkung Roßlau

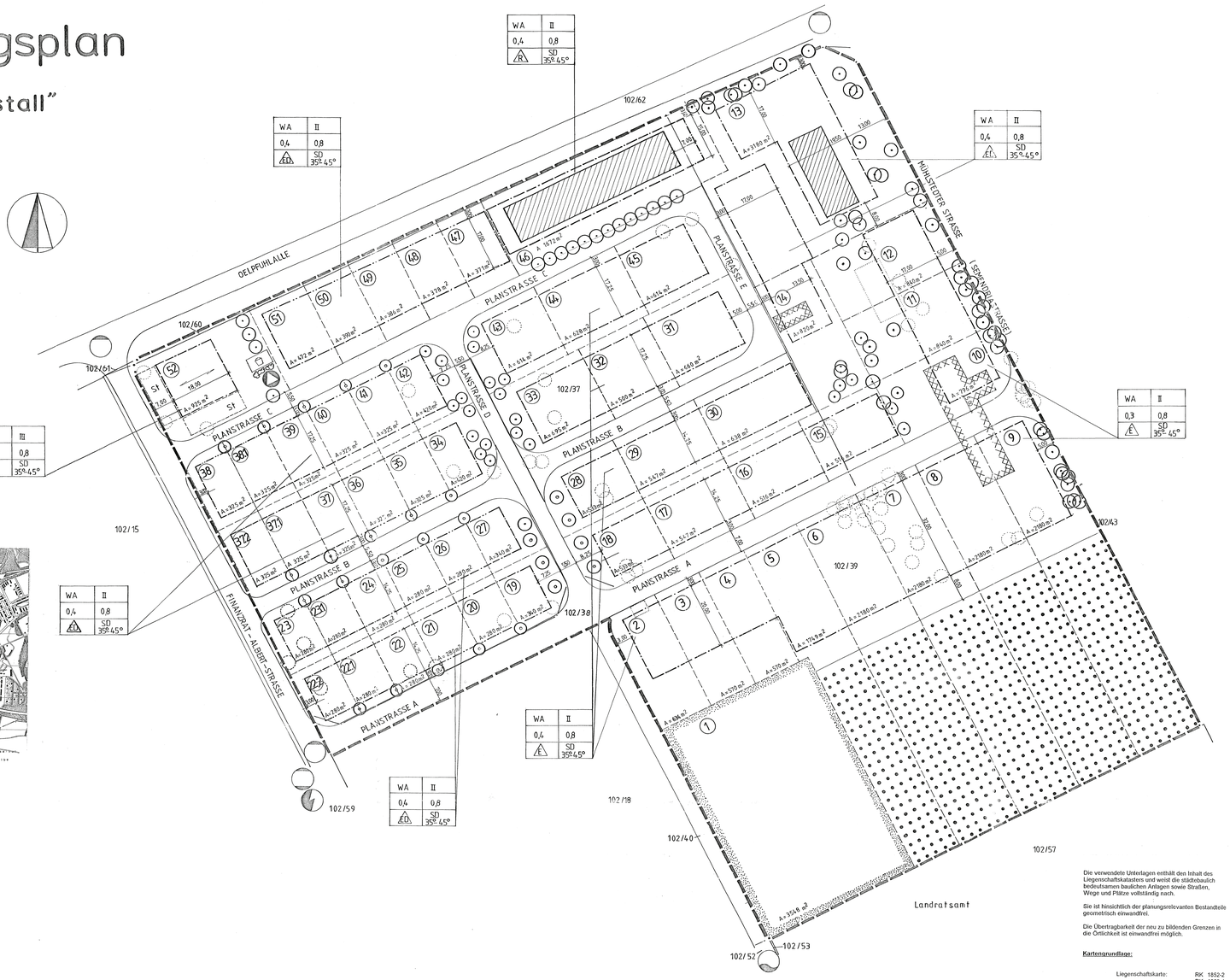
Flur 16

M 1:500

Übersichtsplan

M 1:25000

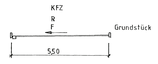




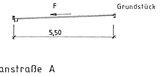
Straßen und Wegeprofile

M 1:100

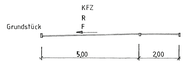
Planstraße B,D,E



Planstraße C



Planstraße A



Planzeichenerklärung

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung
- Abwasser
- Gas
- Elektrizität
- Wasser
- Abfall
- Altlastenverdachtsfläche

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,8	Geschoßflächenzahl
O	Offene Bauweise
D	Doppelhäuser
E	Einzelhäuser
R	Reihenhäuser
A = 280 m²	Grundstücksfläche
(12)	Grundstücksnummer
SD	Satteldach
St	Stellplatz

- Fläche für Stellplätze
- Abriß
- vorhanden Bebauung
- Kleinkinderspielplatz
- Baum geplant
- Baum vorhanden
- Baum wird entfernt
- Strauch geplant
- Wald
- Grünfläche privat (Wiese)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Die verwendete Unterlagen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	RK 1852-2 RK 1852-4
des Katasteramtes:	Dessau
Gemeinde:	Stadt Roßlau
Gemarkung:	Roßlau
Flur:	16
Maßstab:	1 : 1000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	Februar 1998

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Dessau

am: 18.07.1998

Aktenzeichen: VE 07/98

Plangrundlage:

Hersteller: Vermessungsbüro Udo Reimer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Puschkinallee 47
06846 Dessau

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text mit dem Satzungsbeschluß.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das durch eine Planungslinie umgrenzte Gebiet der Flur 16 der Gemarkung Roßlau, mit einer Größe von ca. 4,6 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch

die Oelpfuhlallee	im Norden
das Gelände des Landratsamtes	im Süden
die Mühlstedter Straße (Semendriastraße)	im Osten
die Finanzrat - Albert - Straße	im Westen

I. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB und § 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
gem. Ziffer 1 Wohngebäude
Ziffer 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Ziffer 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gebäude und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

Gemäß § 16 und 17 Abs. 1 BauNVO wird im Planungsgebiet die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 als Höchstmaße begrenzt.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe für zweigeschossige Gebäude mit max. 6,50 m und für dreigeschossige mit max. 8,00 m festgesetzt, gemessen ab Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut. Die Sockelhöhe der Gebäude (gemessen zwischen OK Fußweg und OKFF Erdgeschoßfußboden) wird mit minimal 0,3 m und maximal 0,6 m festgesetzt. Abweichend von der Festlegung der Sockelhöhe wird für die Grundstücke 1-18, 28-33 und 43-45 eine Sockelhöhe von minimal 0,9 m und maximal von 1,2 m bezogen auf OK Fußweg festgelegt. Bei Anordnung eines Kniestockes ist eine zusätzliche Erhöhung der Traufe um 0,4 m möglich. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gebiete der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baulinien können lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nach vorn überschritten werden, bei Einhaltung folgender Höchstmaße
- Treppenhäuser bis 0,50 m Tiefe
- Balkons, Außen- und Freitreppen, Erker bis 1,50 m Tiefe bei max. ¼ der Gebäudelänge

Je Doppelhaus bzw. Reihenhausgruppe finden die gleichen Maße Anwendung.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird Trauf- oder Giebelstellung zu den Anliegerstraßen.

6. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Zugelassen werden Solarzellenkollektoren zur Stromerzeugung , Warmwasserbereitung und Raumheizung, Anlagen für Wärmerückgewinnung und Anlagen der Regenwassernutzung für den häuslichen Bereich.

7. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.
Im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll die Möglichkeit gegeben werden, den Stellplatz auch als Carport zu überdachen und einen Fahrrad- / Geräteraum anzugliedern. Diese Maßnahmen dürfen jedoch nur bauweise mit einheitlichen Lösungen realisiert werden.

8. Versorgungsleitungen
(§ 9 BauGB)

Alle der Versorgung des Baugebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.
Das anfallende Regenwasser hat auf dem Grundstück zu verbleiben.
Ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers entsprechend ATV Richtlinie A 138 auf dem Grundstück nicht möglich, ist ein Anschluß an die Kanalisation zulässig.

8.1. Heizung

Die Aufstellung von Flüssiggas- bzw. Öltanks außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

II. *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

9. Festsetzungen gestalterischer Art
(§ 9 Abs. 4 BauGB / § 87 BauO LSA)

Diese Festsetzungen gelten sowohl für die Neuerrichtung als auch für die spätere Veränderung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

9.1. Dächer

Die Dächer sind als Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Bei den Hauptdächern sind Dachneigungen von 35° bis 45 ° einzuhalten.
Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.
Als Farbe der Dachziegel sind Braun- und Rottöne zulässig.
Für die Hauptdächer ist Hartdeckung einzuhalten.
Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, Sonnenkollektoren und Wintergärten.
Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten sind in Größe , Form , Konstruktion und Material dem Hauptdach anzupassen.
Dachüberstände sind bis max. 60 cm zulässig.

9.2. Fassaden

Als Fassaden- und Wandgestaltung ist Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidung oder Verkleidung mit Natursteinen zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch aneinander abzustimmen. Für das Sockelmauerwerk sind neben verputzten Außenflächen auch Verkleidungen mit Ziegeln, Klinkern oder Natursteinen zulässig.
Die Sockelhöhe wird mit 1,20 m als Höchstmaß begrenzt.

9.3. Garagen mit Abstellraum / Carports
(§ 32 BauO LSA)

Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu errichten.
Die Errichtung von nebeneinander angeordneten Garagen in gleicher straßenseitiger Bauflucht ist zwingend.
Garagen sind mindestens 30 cm hinter der straßenseitigen Baulinie anzuordnen.
Garagen sind nur für den Eigenbedarf zulässig . Für Einzel- , Doppel- und Reihenhäuser werden sie mit maximal 2 Stück pro Grundstück begrenzt.

9.4. Einfriedungen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

Einfriedungen vor der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie sind nicht zulässig.
Grundstückseinfriedung aus Maschendraht bis 0,80 m Höhe mit Hinterpflanzungen und Sichtblenden von 2,20 m Höhe und max. 6,00 m Länge bezogen auf das gesamte Grundstück sind zulässig. Für die Baufelder 2 bis 12 und entlang der Planstraße D sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe aus Maschendraht mit Hinterpflanzungen zulässig.
Entlang der Planstraße C und B und für die Baufelder 10 und 15 bis 22,2 entlang der Planstraße A sind Einfriedungen in Höhe von 0,80 m mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig. Für die Baufelder 2 bis 9 sind entlang der Planstraße A Einfriedungen nur auf der Baugrenze zulässig.

9.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 1 Abs. 1 BauO LSA)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch als Nutz-, bzw. Erholungsflächen anzulegen und zu erhalten. Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, daß eine gesicherte Grundstücksentwässerung noch gewährleistet ist.
Die Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig zu erstellen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster usw.).
Der straßenseitige Grundstücksbereich zwischen Baulinie und vorderer Grundstücksgrenze ist maximal zu 50 % zu befestigen, die übrige Fläche ist gärtnerisch zu nutzen.
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil dieser Satzung.

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch Bau GB in der Neufassung vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung Bau NVO vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133)
Planzeichenverordnung Plan ZVO vom 18.12.1990 (BGBl I, Nr. 3, Anlage)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr.: 300-09/96 des Stadtrates vom 30.10.1997.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Elbe-Fläming-Kurier vom 04.12.1997.

Roßlau, den 16.03.1998 (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB hat am 16.12.98 durchgeführt worden.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

5. Der Stadtrat hat am 26.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, sowie der Begründung haben nach § 3, Abs. 2 BauGB

vom 04.05.1998 bis 09.06.1998

während folgender Zeiten

montags 9.00 Uhr - 15.00 Uhr
dienstags 9.00 Uhr - 18.00 Uhr
mittwochs 9.00 Uhr - 15.00 Uhr
donnerstags 9.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitags 9.00 Uhr - 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck am 16.04.1998 im Elbe-Fläming-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

7. Die verwendeten Planungsunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, den 18.02.1998 (Katasteramt Dessau bzw. ÖbVI)

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

9. Die Entwürfe des Bebauungsplanes entsprechend Ziffer 6 sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.11.1998 bis 07.12.1998 nochmals ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck am 12.11.1998 im Elbe-Fläming-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roßlau, den 18.03.1998 (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 04.02.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 04.02.1999 gebilligt.

Roßlau, den 18.03.1999 (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.06.1999 Az.: 4 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
* 25-21402-026-5105

Dessau, den 04.06.99 i. A. Engel (Regierungsbaudirektor/Dezernat)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Roßlau, den

(Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Roßlau, den 08.06.1999 (Bürgermeister)

14. 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 durch Ausdruck im Elbe-Fläming-Kurier am 22.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 06.06.1999 in Kraft getreten.

Roßlau, den 24.06.1999 (Bürgermeister)

Teilbebauungsplan Nr. 15/3

der Stadt Roßlau

mit örtlichen Bauvorschriften § 87 BauO LSA

Wohngebiet „Am alten Marstall"

Februar 1998 M 1:500
Juni 1998, September 1998

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der REAL Bau Dessau GmbH
Kreuzbergstraße 37
06849 Dessau