

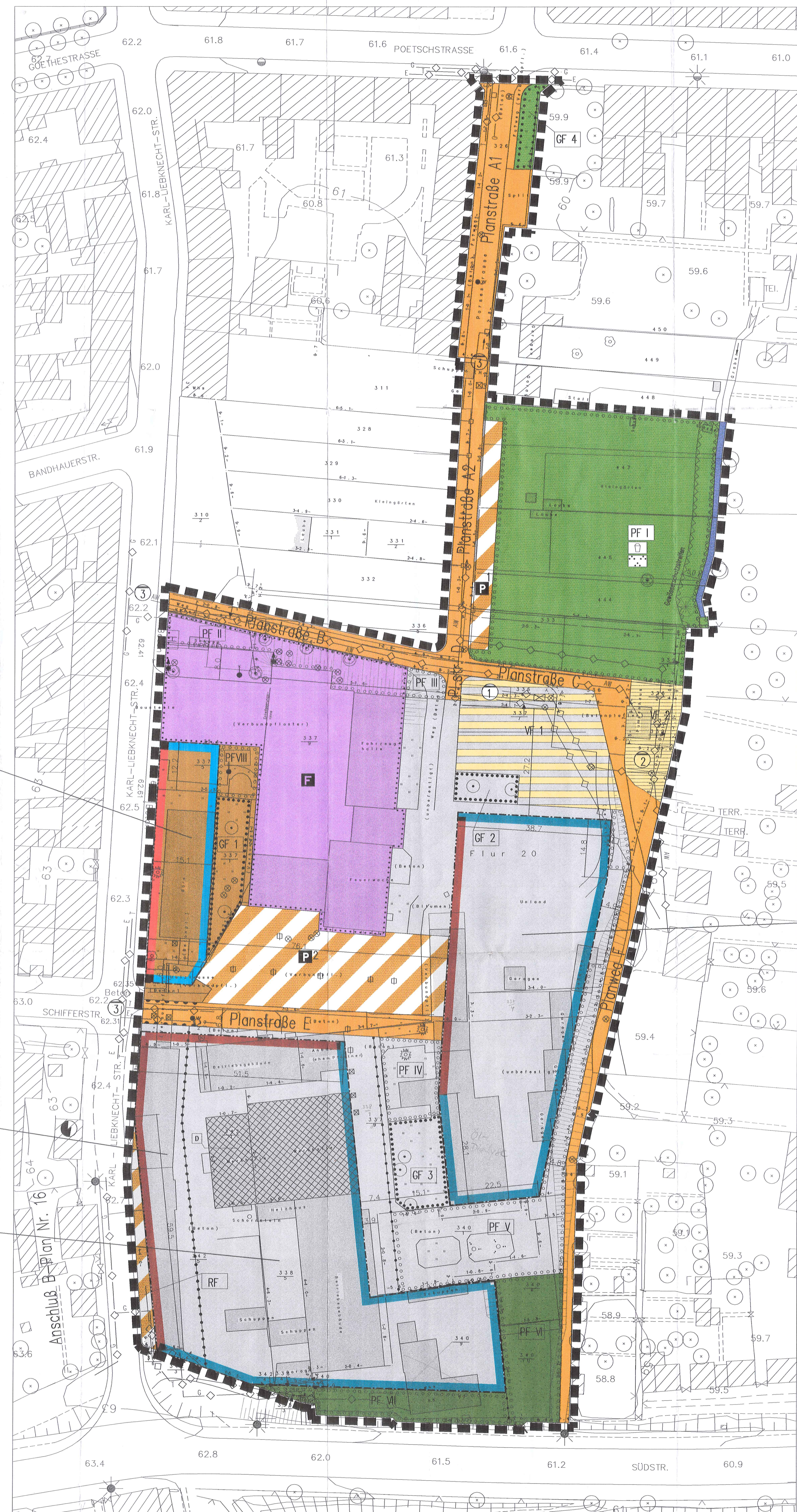
# BEBAUUNGSPLAN NR. 22 ROSSLAU/ELBE "Teilbereich Südliche Altstadt – Feuerwehr"

Mit örtlichen Bauvorschriften Teil A

## Textliche Festsetzungen Teil B

## Satzung

## Planzeichenerklärung



CE(e) III	OK = 7,0 m 0,8
-----------	----------------

6/16/04 39

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 1750 - 1  
 Dessau  
 Stadt Rosslau/Elbe  
 Gemarkung: Rosslau  
 Flur: 1 und 20  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr):  
 Verfertigungstermin: durch das Katasteramt:  
 am: Dessau 24.07.2001  
 Aktenzeichen: VE 14/01

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 4 und 11 BauNVO)**
    - Baugebiete (§ 1 (3) BauNVO)**

MI = Mischgebiet  
 GE(e) = Gewerbegebiete (eingeschränkte Nutzung)  
 Die Nutzung wird folgendermaßen eingeschränkt:  
 - der Baukörper ist auf die Nutzung des Gebietes beschränkt;  
 - die Nutzung ist nur mit wesentlichen stützenden Gewerbe zulässig.
    - Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Nr. 3 (Vergünstigungsstellen) sind nicht zulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)**
      - Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl ist die Quotienten aus der Fläche der bebaubaren Grundstücksflächen und der Fläche des Grundstücks.
      - Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Als Bauhöhe für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Oberkante) werden 62,5 m b. NN für MI, GE(e) I und GE(e) II und 62,0 m b. NN für GE(e) III festgesetzt.
    - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

Es wird eine geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) für das Mischgebiet MI und das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) I festgesetzt.
    - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.  
 Es wird festgesetzt, daß die Baugrenzen durch Gebäudeteile oder Wände sowie untergeordnete Bauteile des Gebäudes sind zu bilden.  
 Ausnahme um bis zu 1,50 m überschritten werden können (§ 23 (2) Nr. 3 BauNVO).
    - Nebenanlagen / Bauliche Anlagen (§ 23 (5) Nr. 1 und 2 BauNVO)**

Diese Anlagen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Ausnahme können Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
    - Fläche für Versorgungsanlagen**

Die Fläche VF 1 wird als Fläche für Versorgungsanlagen und als eingeschränktes Gewerbegebiet -GE(e)- festgesetzt.  
 Dabei unterteilt sich die Nutzung in:  
 unterirdisch - Versorgungsanlagen = Regenwasserklärbehälter  
 oberirdisch - eingeschränktes Gewerbegebiet = Lagerfläche
    - Verkehrsräume (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Fläche RF 1 wird für die Einordnung eines Fußwegs als Reserveverkehrsfläche festgesetzt.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
      - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)**
        - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf den im Plan festgesetzten Grünflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 - Je angelegtem 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind ein Baum Mindestpflanzgröße - Hochstamm 2 x x; 120 - 14 cm und 20 Sträucher Mindestpflanzgröße - verpfl. Str. o.B. 4 x 60 - 100 cm zu pflanzen.  
 - Pflanzfläche I im Bereich der Pflanzfläche I ist eine Kinderspiel- und Freizeitanlage festgesetzt. Flächenverfestigungen sind anzufügen. Flächenverfestigungen sind mit wasserabweisender Deckschicht und / oder Rindermulch voranzutreiben. Die unbetonierten Flächen sind mit Gerbstreu, Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu erhalten.  
 Für Bäume sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 1 und 2, für Sträucher sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 3 zu verwenden.  
 - Pflanzfläche II bis VII Für Bäume sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 1 und 2, für Sträucher sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 3 zu verwenden.  
 - Pflanzfläche VIII Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.  
 - Öffentlichen GF 1 bis GF 4 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ausschließlich mit Sorten aus der Vorschlagsliste 1 bis 3 nachzupflanzen.
        - Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung**

Im Plangebiet ausschließlich zulässige Baumarten.
        - Liste 1 Großkrone Bäume (E. Wuchshöhe)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Wiesenerle
Tilia phillyfolia	Sommerlinde
Ancolus hippocastanum	Rothbuche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
        - Liste 2 Mittelkrone Bäume (E. Wuchshöhe)**

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalre
Carpinus betulus	Haselbuche
Prunus padus	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Röhle
Salix spec.	Weidenarten
        - Liste 3 Sträucher**

Cornus sanguinea	Blutahorn
Cornus mas	Hortensie
Ugoletrum vulgare	Heckenrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weidenarten
Wormium lanata	Wäldler Schenckel
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmijn
Berberis thunbergii	Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
      - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

In dem nachrichtlich übernommenen Gewässerschutzstreifen gelten die Regelungen des § 94 Wasserrecht Land Sachsen-Anhalt.
      - Baugestalterische Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BauGB und § 90, Abs. 1 und 4 BauO LSA)**

Der gesamte Plangebietbereich befindet sich im Rinnlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt Rosslau". Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet.
      - Hinweise**
        - In Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagsituation ist im Plangebiet mit einem Grundwasserspiegel von weniger als 2,0 m unter Gelände zu rechnen.
        - Das Plangebiet wird als kontaminationsverdächtige Standort ALV (Mitteldeutsches Kataster des LSA Regr. 15 1510 5355 532) ausgewiesen.

Der Stadt Rosslau für das Gebiet, welches im Norden durch die Pötschstraße, im Osten durch die privaten Gärten der Eigentümer an der Südstadt, im Süden durch die Südstadt und im Westen durch die Karl-Liebknecht-Straße begrenzt wird.

**Gebietsbezeichnung: "Teilbereich Südliche Altstadt – Feuerwehr"**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Raumordnungsgesetzgebung (BauNVO),
- der Planzeichnungverordnung (PlanZV) sowie
- der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der zur Erreichung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

**Teil A: - Planzeichnung**

Maßstab 1 : 500  
 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

**Teil B: - Text**

Textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung  
 Festsetzungen zur Geltung nach § 90 Abs. 1 und 4 BauO LSA  
 Überschriften auf der Planzeichnung  
 Der Satzung ist eine Begründung beiliegend

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.04.1997. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Amtsblatt vom 05.06.1997 erfolgt.  
 Rosslau, 05.06.1997  
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.97 über die Angelegenheit informiert worden.  
 Rosslau, 05.06.1997  
 Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 06.06.97 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Festlegung bestimmt.  
 Rosslau, 05.06.1997  
 Bürgermeister
- Die 1. Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.02. bis zum 26.03.1997 der Diensten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können, am 26.02.97 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Rosslau, 05.02.1997  
 Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 06.04.02 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Rosslau, 05.04.2002  
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.02 über die Angelegenheit informiert worden.  
 Rosslau, 05.04.2002  
 Bürgermeister
- Die 2. Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.02. bis zum 02.03.2002 der Diensten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können, am 02.02.02 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Rosslau, 02.02.2002  
 Bürgermeister
- Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt 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 legenden Karten in die Drückerei ist einwandfrei möglich.  
 Dessau, 01.01.2002  
 Dipl.-Ing. Becker  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.02 geprüft. Das Ergebnis ist im Amtsblatt vom 05.03.02 bekanntgemacht worden.  
 Rosslau, 05.03.2002  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.02 vom Stadtrat in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde im Amtsblatt des Stadtrates vom 05.03.02 gebilligt.  
 Rosslau, 05.03.2002  
 Bürgermeister

**Vermerke 11 und 12 sind entfallen.**

15. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 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 15.12.2005 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 (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.2005 in Kraft getreten.

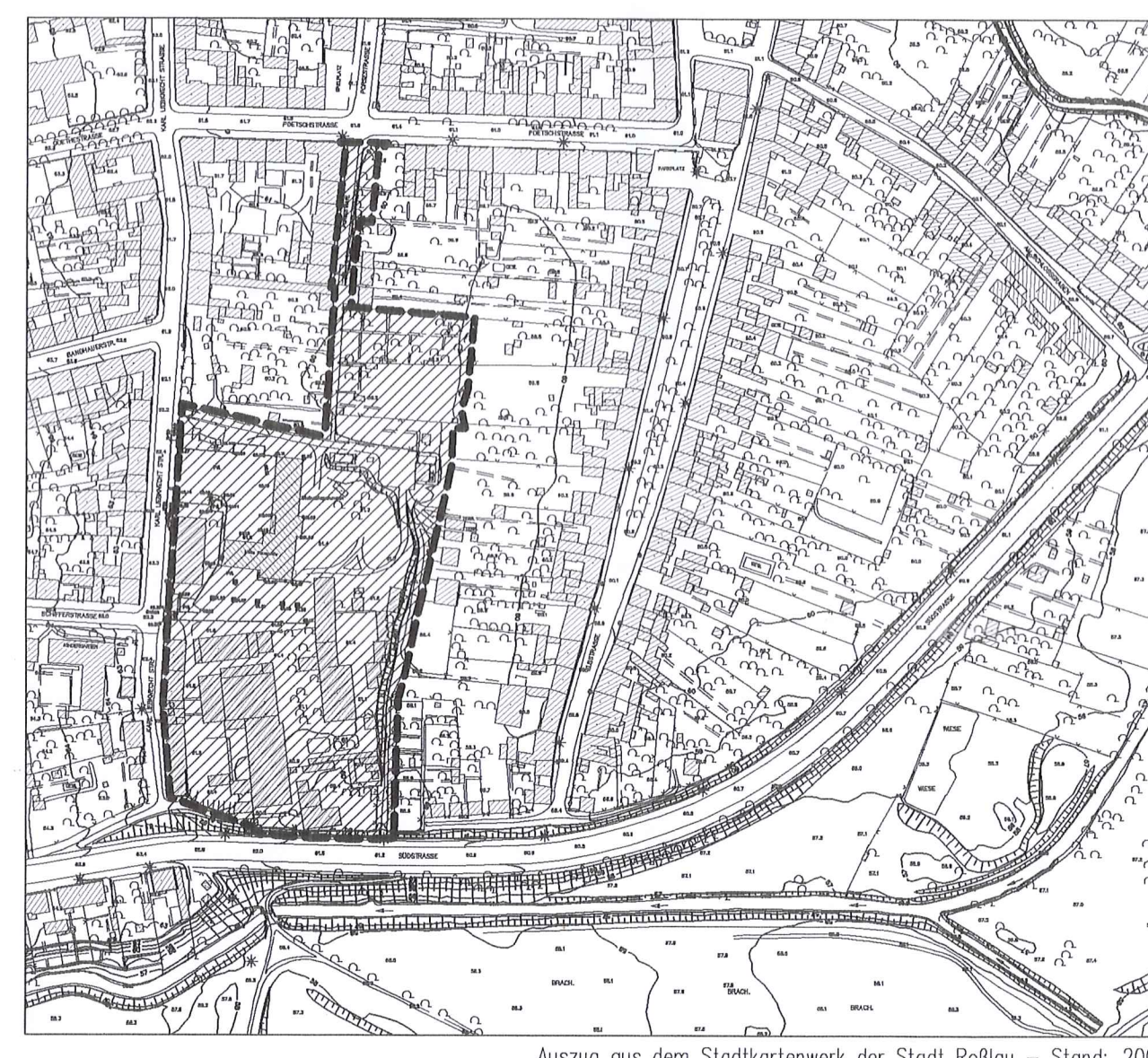
Rosslau, den 16.12.2006  
 Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
 Rosslau, 30.11.2005  
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 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 24.12.05 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.12.05 in Kraft getreten.  
 Rosslau, 06.12.2005  
 Bürgermeister

Bestandsgangplan  
 vorhandene bauliche Anlagen  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksnamen  
 3,3 2  
 0 5 10 15 20 30 40 50 60 70 80m

## STADT ROSSLAU/ELBE BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "Teilbereich Südliche Altstadt – Feuerwehr" mit örtlichen Bauvorschriften



**SATZUNG** Maßstab: 1 : 500  
 Höhenbezugssystem: HN  
 Stand der Topographie: 06/98

**PLANteam**  
 Bauplanung und Baubetreuung  
 Rosslau/Elbe  
 Dipl.-Ing. D. Schröder  
 Architekt

Stand: September 2002  
 Mitarbeiter: J. Wehler