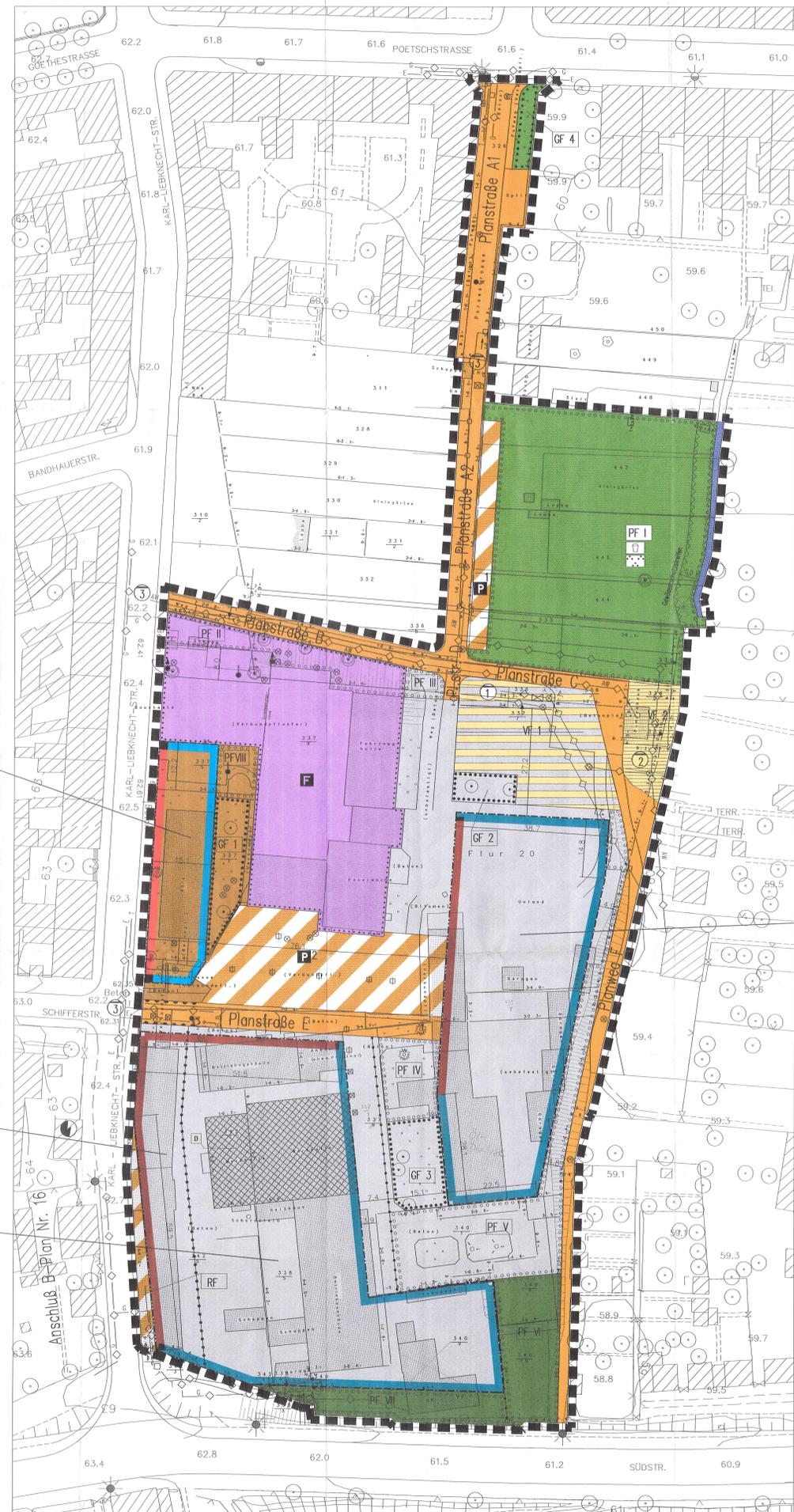


# BEBAUUNGSPLAN NR. 22 ROSSLAU/ELBE "Teilbereich Südliche Altstadt – Feuerwehr"

Mit örtlichen Bauvorschriften Teil A



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

MI  
TH = 10,0 m 0,6

CE(e) I  
TH = 10,0 m 0,8

CE(e) II  
OK = 12,0 m 0,8

Kartengründe: Liegenschaftskarte: 1750 - 1  
Dessau  
Gemeinde: Stadt Rosslau/Elbe  
Gemarkung: Rosslau  
Flur: 1 und 20  
Mäbstab: 1 : 1000  
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr):  
Veröffentlichungsdatum erteilt durch das Katasteramt:  
am: Dessau  
24.07.2001  
VE 14/01  
Katasterzeichen:

## Textliche Festsetzungen Teil B

- 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:  
- die Nutzung wird folgendermaßen eingeschränkt:  
- Es ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.
    - Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**

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

Als Baugrubenfläche für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Oberkante) werden 62,5 m B. HN für MI, GE(e) I und GE(e) II und 62,0 m B. HN für GE(e) III festgesetzt.
      - Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Als Baugrubenfläche für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Oberkante) werden 62,5 m B. HN für MI, GE(e) I und GE(e) II und 62,0 m B. HN 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 Ausbaus 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.  
Ausnahmen können Stadtplätze 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 Reserveweg 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; 50/12 - 14 cm und 20 Sträucher Mindestpflanzgröße - verpfl. Str. o.B. 4 x 6/6 - 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.
        - 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 Großblättrige Bäume (E. Wuchshöhe)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Waldleiste
Tilia platyphyllos	Sommerleiste
Ancolus hippocastanum	Rothbuche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
    - Liste 2 Mittelreife Bäume (E. Wuchshöhe)**

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Ailanthus glandulosa	Schwarzalthe
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Röhle
Salix spec.	Weidenarten

Im Plangebiet ausschließlich zulässige Gehölzarten.
    - Liste 3 Sträucher**

Cornus sanguinea	Blutahorn
Cornus mas	Hortensie
Ugoletrum vulgare	Heckenrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weidenarten
Wiburnum lentago	Waldige Schneeball
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Berberis thunbergii	Berberitze
Corylus avellana	Hesseln
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
    - Umgränzung 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 Gestaltungsplanung für das Sanierungsgebiet.
    - Hinweise**
      - In Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagslage ist im Plangebiet mit einem Grundwasserspiegel von weniger als 2,0 m unter Gelände zu rechnen.
      - Das Plangebiet wird als kontaminationsvermeidender Standort ALV (Mitteldeutsches Kataster des LSA Regr. 15 1510 5355 532) ausgewiesen.

## Satzung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB),  
- der Baugestaltungsvorschriften (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 Planzeichnerklärung

**Teil B: - Text**  
Textliche Festsetzungen auf der Planunterlagen  
Festsetzungen zur Geltung nach § 90 Abs. 1 und 4 BauO LSA  
Überschriften auf der Planunterlagen  
Der Satzung ist eine Begründung beiliegend

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.04.1997. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 05.06.1997 erfolgt.  
Rosslau, 05.06.1997  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.97 in der Sache einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rosslau, 05.06.1997  
Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 06.06.97 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.  
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 Dienstreise 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, 05.02.1997  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.02 in der Sache einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rosslau, 05.02.1997  
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 Dienstreise 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 26.02.02 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Rosslau, 05.02.1997  
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 25.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist im Amtsblatt vom 25.02.2002 bekanntgemacht worden.  
Rosslau, 05.02.2002  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.2002 vom Stadtrat in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde im Amtsblatt des Stadtrates vom 25.02.2002 gebilligt.  
Rosslau, 05.02.2002  
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 12.01.2006  
Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Rosslau, 30.01.2005  
Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.2002 vom Stadtrat in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Plan wurde im Amtsblatt des Stadtrates vom 25.02.2002 gebilligt.  
Rosslau, 05.02.2002  
Bürgermeister

## Planzeichnerklärung

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiete  
GE(e) Gewerbegebiete (eingeschränkte Nutzung)
  - Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl  
TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze  
OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

g geschlossene Bauweise  
Baufine Baufine  
Baugrenze Baugrenze
  - Einschränkungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**

Flächen für den Gemeinbedarf - zweckbestimmt "Feuerwehr"  
Feuerwehr  
Verkehrsräume  
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Reservewegfläche  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Omnibusstationen  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen  
Flächen für Versorgungsanlagen und eingeschränktes Gewerbe  
Zweckbestimmung:  
Fläche für Regenwasserabfuhr - unterirdisch  
Lagerfläche - oberirdisch  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:  
Pumpstation Abwasser  
Abwasseranschluß  
Elektronenergie
  - Grünflächen**

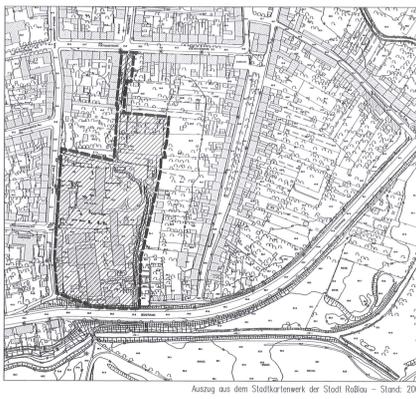
privates Grün  
öffentliches Grün  
Zweckbestimmung:  
Kinderspiel- und Freizeitanlage  
Parkanlage  
Pflanzfläche I bis VII  
vorhandene Grünflächen 1 bis 4
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern  
Erhaltung Bäume
  - Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
--- Abgränzung unterschiedlicher Nutzung
  - Nachrichtliche Übernahmen**

unterirdische Leitungen  
Abwasserleitung  
Gasleitung  
E-Kabel  
Telekommunikation  
von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen Her. Gewässerschutzstreifen  
Gewässer II. Ordnung  
Baukriterium nach § 2 (2) 1. Bst. BauGB LSA - alle Facharbeiten der Firma Sachsbauer

## 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