

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- WA*** Allgemeine Wohngebiete, vorbelastet im Sinne des § 1 (10) BauNVO, s. textl. Festsetzung Nr. 14

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB UND §16 BauNVO)

- 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - I-II** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 (1) Nr. 2 BauGB UND §23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - ▤** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- ▨** Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

- unterirdisch
- ①** Gas- Hochdruckleitung
- ②** Elektrokabel (Mittelspannung)
- ③** Querung vorgesehen für Trink- und Abwasserleitung

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Off.** Grünflächen, öffentlich
- Priv.** Grünflächen, privat
- ▤** Gartenland
- ▨** Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Unterscheidungssignatur der Einzelflächen ohne Normencharakter

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- ▭** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte: Versorgungsträger
- ▭** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 und (6) BauGB); hier: Gewässerschonstreifen
- ▭** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Hinweis: Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind. Sollte eine Versickerung im Einzelfall auf den Grundstücken nicht erfolgen können, ist ausnahmsweise die Einleitung in den Mischwasserkanal zu prüfen.

Teil B
Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Höhenlage der Gebäude / baulichen Anlagen: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf in ihrer Höhe nicht mehr als 0,50 m von dem Bezugspunkt abweichen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Grundrissstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsstrecke. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen, gem. § 23 (2) und (3) BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gärtnerisch zu gestalten.

Stellplätze und Garagen

- Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflussvermögen von 60% wasserdurchlässig zu gestalten. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

- Die Anlage von Grundstückszufahrten und das Queren von Leitungsverläufen der technischen Infrastruktur sind im erforderlichen Umfang über die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün zulässig.

- Das festgesetzte private Gartenland ist mit Hecken gegenüber der Fläche für die Landwirtschaft einzugrünen. Dazu sind entlang der östlichen bzw. südlichen Flächen-grenze mindestens 2-zellige Pflanzverbände aus heimischen Gehölzen gem. Artenliste anzulegen. Auf der den Grundstücken zugewandten Seite der Hecke können anteilig auch Ziergehölze und niedrigwüchsige Arten verwendet werden. Baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen ≤ 10 m² Grundfläche, welche im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung stehen, sind allgemein zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste als Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

- Die zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu unterhalten und bei ihrem Abgang durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10/12 cm anzupflanzen.

- Die Fläche **□** ist als mesophiles Grünland zu entwickeln. Die extensive Pflege ist in zweischüriger Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche ist eine Solitärbaumgruppe aus 5 Stiel-Eichen anzulegen. Die Grabenböschung ist extensiv zu pflegen. Vorhandener Gehölzbewuchs heimischer Arten ist zu pflegen und zu erhalten.

Hinweis: Die Pflege ist mit einem ersten Schnitt ab dem 25. Mai und dem 2. Schnitt in Abhängigkeit vom Aufwuchs (30 cm) ab dem 25. Juli vorzunehmen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

- Für die der Landesstraße L 120 zugewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete n. Beiblatt I zu DIN 18005* an der Baulinie am Tage und in der Nachtzeit um rd. 5 bis 6 dB(A) überschritten. Dies entspricht einer Lage im Lärmpegelbereich III. Resultierend wird Nachfolgendes zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festgesetzt.

In Gebäuden mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die der Landesstraße L 120 zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß (Rw, res. nach DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) von 35 dB(A) aufweisen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
III	61 bis 65	35	35	30

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)
*Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

Für die von der Kreisstraße (L 120) abgewandten Gebäudeseiten mit schutzbedürftigen Räumen gelten die Inhalte der textl. Festsetzung Ziff. 15. Von der Kreisstraße (L 120) abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.

- Auf der der Landesstraße L 120 zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche WA* können die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt I zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB(A) durch den Verkehrsärm der Landesstraße L 120 überschritten werden. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur östlich des sie abschirmenden Hauptgebüdes, zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zulässig. Einzelnachweise zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig.

- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zum Schutz vor Schienenverkehrslärm** positive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß DIN 4109* sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich der den Bahnanlagen zugewandten Gebäudeteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliche
IV	66 bis 70	40	40	35

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)
*Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsoffnungen oder anderer Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich.

Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.
** Hinweis: In 400 m - 450 m Entfernung befinden sich Hauptstrecken der DB AG.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" zugeordnet:

Im Bereich der an die öffentliche Grünfläche entlang der Kreisstraße angrenzenden Straßenseitenraumes sind die vorhandenen vitalen heimischen Gehölze zu erhalten. Unter Einbeziehung des Grünstreifens auf der dem Planungsbereich zugewandten Straßenseite (Ostseite) ist eine durchgängige Bepflanzung aus 12 Lindenbäumen im Abstand von 10 - 13 m herzustellen. Dabei sind Alleebäume in Solitär-Qualitäten ab 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden. Der gesamte Grünstreifen ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Artenliste

Bäume für Anpflanzungsfestsetzungen, Solitäre: 3x verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen, 16 -18 cm Stammumfang

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europaea "Pallida"	Kaiser-Linde

Gehölzstreifen am Graben: verpflanzte Heister, ohne Ballen

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle

Obstgehölze:
3x verpflanzte Hochstämme, ab 10 -12 cm Stammumfang
Es sollen traditionelle, standortangepasste Obstsorten verwendet werden.

Freiwachsende Hecke: Gehölzgruppen (Bäume und Sträucher)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna, C. laevigata	Weiß-Dorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Ribes sanguineum	Zierjohannisbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix fragilis	Knack-Weide
Ulmus "New Horizon"	Flatter-Ulm
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:
Bei großkronigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe), ausgenommen Obstbäume vorzusehen. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Sträucher mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) und verpflanzte Heister im Container bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Allgemeine Hinweise

Nach Neuanlage sind die Bepflanzungen durch 3-jähriger Entwicklungspflege zu fördern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Gehölzflächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautsäume und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen, vorgelagerte Bereiche sind als max. 2-schürige Wiese zu pflegen, mit Landschaftsrasen begrünte Flächen sind durch dauerhafte Pflege als solche zu erhalten.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), letzte berücksichtigte Änderung: Nummer 3.5a geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 196 "AN DER KREISSTRASSE"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 "An der Kreisstraße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 10.09.2008.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 13.12.2008 dem Vorentwurf zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu haben in der Zeit vom 09.02.2009 bis zum 20.02.2009 während der Dienstzeiten gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 2/2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.01.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 27.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu, haben in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 12/2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den **24.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.2010 genehmigt.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

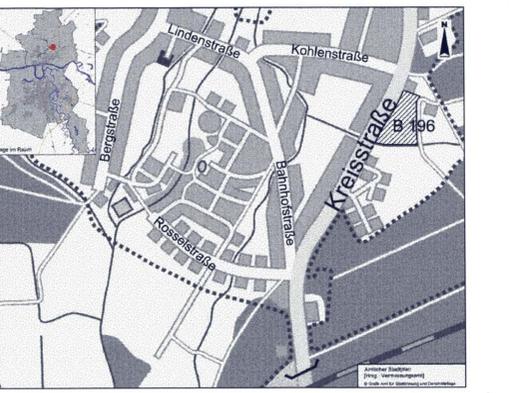
- Die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB ausliegen, während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den **22.10.2010**
Der Oberbürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinkstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Alsieben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße"

Satzungsexemplar

Datum 12.04.2010
Maßstab 1:1.000

