



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung u. Text gem. § 9 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- III / III-III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert / als Mindest- und Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0.4** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
- 0.5** Geschöffflächenzahl GFZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
- TH=7 m** Traufhöhe TH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- o/b** offene Bauweise / besondere Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, z.B. für Wohngebiete** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze** § 23 (5) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Fuß- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsanlagenbereich / Verkehrsgrün / Parkplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- Flächen für Wald** § 9 (1) Nr. 18b BauGB
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 24 BauGB: Stellplatzanlagen / Stellplätze und Garagen
- Spielplatz**
- Firstrichtung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB

Erläuterung der "Nutzungsplabone":

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0.4	GFZ 0.5	
Bauweise	o	TH=7,00 m	Traufhöhe

1.2 Festsetzungen durch Text, gem. § 9 BauGB (Teil B)

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO werden Gebiete für die Nutzungen nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) gewidmet.
Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Punkt 4 und 5 BauNVO sind nicht Gegenstand des B-Planes. Damit sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet generell unzulässig.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
Festgesetzte Traufhöhen sind jeweils auf die Oberkante der Straßenmitte im Bereich der Gebäudemitte bezogen. Unterkellerungen von Gebäuden sind generell unzulässig.
- 1.2.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine "besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zulässig, die Gebäude-längen sind nicht begrenzt.
Generell sind eingeschossige Verbindungsbauten im Gebäudeabstand (bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zulässig.
- 1.2.4 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmeten Flächen zulässig. Ausnahmeweise können Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie als wassergebundene Decke oder in breittufiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden Stellplatz ein großkröniger, heimischer Laubbau gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
- 1.2.5 Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Geh- und Radwege, Verkehrsgrünflächen sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als "Gleichberechtigungsstraßen" ("verkehrsberuhigte Bereiche") zu gestalten sind.
Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungs-träger geringfügig geändert werden.
- 1.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Durch Planeinzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -Sträuchern vorzunehmen.
Vom festgesetzten Pflanzstandort kann in einem Radius bis zu 1,5 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen.
Jeder der Bäume ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.2.7 Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die Vegetationsstrukturen auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen bleiben erhalten. Nachpflanzungen von abgängigen Bäumen sind nur erforderlich, wenn die Fläche nicht von Bäumen dominiert und der abgängige Baum optisch auffällig ist. Als Mindestqualität für Nachpflanzungen gilt ein Stammumfang von 14-16 cm.
Abgrabungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Aufschüttungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind zu vermeiden. Ausnahmeweise können sie zugelassen werden, wenn die Ausbildung des Wurzelsystems es zulässt oder Maßnahmen zu einer dauerhaften Belüftung von Stamm und Wurzelraum ergriffen werden. Näheres regelt die DIN 18920.
Ausnahmeweise dürfen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
• innerhalb des nördlichen Wohngebietes eine Überfahrt/ein Übergang je Grundstück von den anliegenden Straßen in einer max. Breite von 6m eingeordnet werden, wenn die dafür notwendige Fläche an anderer Stelle auf dem Grundstück als Pflanzgebot oder Erhaltung von Bepflanzung kompensiert wird.
• innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Süden Zugänge zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder, Kinderspielflächen, Fußwege sowie Zuwegungen für Feuerwehrfahrzeuge eingeordnet werden.
- 1.2.8 Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung**
Im Geltungsbereich sind Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Roßlau, Flur 16, Fl.St. 106) sind im Rahmen der dem Abschluß des Bauleitungsverfahrens vorgreiflichen Waldumwandlungs-genehmigung neue Waldflächen aufzuforsten. Im räumlichen Anschluß an die Aufforstung werden "Flächen für die natürliche Sukzession" als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen fest-gesetzt. Deren rechtliche Absicherung erfolgt auf der Basis des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB. Alle vorgenannten Maßnahmen werden dem derzeitigen Grundstückseigentümer zugeordnet.

2 Baugestalterische Festsetzungen, "örtliche Bauvorschriften", gem. § 9 (4) BauGB und § 90 BauO LSA

- 2.1 Dächer und Einfriednungen**
Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 45° zulässig. Dächer von Gebäuden in Hausgruppen, Doppelhäuser sowie Doppel- und Sammeltgaragen müssen jeweils dieselbe Dachneigung bekommen. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2 m von der Seitenwand halten.
Als Dacheindeckungen sind naturrote und braune Ziegel zu verwenden. Für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile sind andere Materialien zulässig.
Drempel bzw. Kniestocke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen als lotrechtes Maß zwischen der Oberkante der obersten Geschosdecke und der Unterseite der Dachsparren. Dachüberstände sind bis max. 0,60 m zulässig.
Wenn Einfriednungen vorgenommen werden, so müssen diese in Form einer lebenden, max. 1,7 m hohen Hecke aus heimischen, schnittverträglichen Laubgehölzen erfolgen (z.B. Haibuche, Liguster). Zusätzliche Einfriednungen dürfen nur in Form von Holz-, Draht- oder Kunststoffzäunen erfolgen und nicht höher als die Hecke sein. Sie müssen auf der Innenseite der Hecke angebracht werden.
- 2.2 Regenwassernutzung/Versickerung/Grundwassernutzung**
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen kann für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung genutzt werden. Ansonsten ist es auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern - vorzugsweise flächenhaft.
Wenn nachgewiesenmaßen eine Versickerung nicht möglich ist, muss das vorhandene Abwasser-Kanalystem genutzt werden. In diesem Falle stellt die für die Wasserwirtschaft zuständige Stelle beim Landkreis eine entsprechende Bescheinigung aus.
Die Nutzung des Grundwassers im Geltungsbereich z.B. durch die Anlage von Brauchwasserbrunnen ist unzulässig.
- 2.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung**
Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freizeite, notwendige Stellplätze, als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig. Diese sind als breitliegende Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Die unbetonten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Baugrundstückes ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein mittelhoher, heimischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ hierzu kann anstelle eines Baumes 10m Hecke angepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölzpflanzen 20 % nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweiligen Grundstücks). Alle durch Planeinzeichnung festgesetzten Gehölze müssen heimische, standortangepaßte Laubgehölze sein. Durch Zeichnung festgesetzte Bäume entlang von Straßen und textlich festgesetzte Bäume auf PKW-Stellplätzen müssen einen Stammumfang zwischen 14 und 16 cm haben. Pflegemaßnahmen an Bäumen (Ausnahme: Bäume entlang von Erschließungsstraßen) sind nur aus ökologischen Gründen (z.B. Verjüngungsschnitt) zulässig.

3 Hinweise

- 3.1 Denkmalschutz**
Gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA bedarf, wer ein Kulturdenkmal (s. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA) instandsetzen, umgestalten, verändern, beseitigen, zerstören oder durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung verändern will, einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archaischer oder baurechtlicher Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA).
- 3.2 Wassergesetz**
Das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. April 1998, zul. geänd. am 29. März 2001, ist zu beachten -z.B. bei Fragen des Umgangs mit Niederschlagswasser (§§ 4, 5, 6, 11 WG LSA).
- 3.3 Abwasser**
Bei Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser für die Toilettenspülung ist eine Messeinrichtung zur Erfassung des zusätzlichen Schmutzwassers vorzusehen.
- 3.4 Baumschutzverordnung**
Die Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst ist zu beachten.
- 3.5 Vermessungspunkte**
Geodätische Festpunkte dürfen gem. § 5 und 9 des Vermessungs- und Katastergesetz LSA nicht verändert oder beseitigt werden. Gefährdungen dieser Punkte sind unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen.
- 3.6 Altlasten/Kontaminierte Stoffe**
Der Geltungsbereich gilt als altlastenfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Altlasten/Kontaminierte Bodenmaterialien gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für den Fall von freigelegtem kontaminiertem Grundwasser.
- 3.7 Kampfmittelzufunde**
Der Geltungsbereich gilt als kampfmittelfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden sollten, sind gem. Kampfmittel-Gefahrenabwehr-verordnung umgehend die zuständigen Stellen zu informieren (Ordnungsamt beim Landkreis).

4 Verfahrensmerkmale

1. Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage
 - des Baugesetzbuches (BauGB),
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - der Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie
 - der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses DV-Nr. 256 - 05/01 vom 16. 05. 2001
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31. 08. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
4. Der Bauausschuss hat am 08.08.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Bauausschuss hat am 16.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung hat in der Zeit vom 10.09.2001 bis zum 12.10.2001 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.08.2001 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
6. Die verwendete Planunterlage 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 unverändert. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Karte auf die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Dessau, den 22.09.2002
Siegel Der Leiter des Katasteramtes
7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Maßnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.05.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan Nr. 27 "An der Birkenallee", bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am 13. 06.2002 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 13.06.2002 gefällig.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az:
Roßlau, den
Siegel im Auftrag (Regierungspräsidium)
10. 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
Siegel Der Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit abgeschlossen.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 20.06.2002 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- 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 20.06.2002 in Kraft getreten.
Roßlau, den 20.06.2002
Siegel Der Bürgermeister
13. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 27 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 13.07.2006 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 wurde mit der Bekanntmachung rückwirkend zum 24.01.2003 in Kraft gesetzt.
Roßlau, den 04.10.2006
Siegel Der Bürgermeister



Stadt Roßlau
Bebauungsplan Nr. 27
"An der Birkenallee"
Maßstab 1:1000
Stand 13. Juni 2002