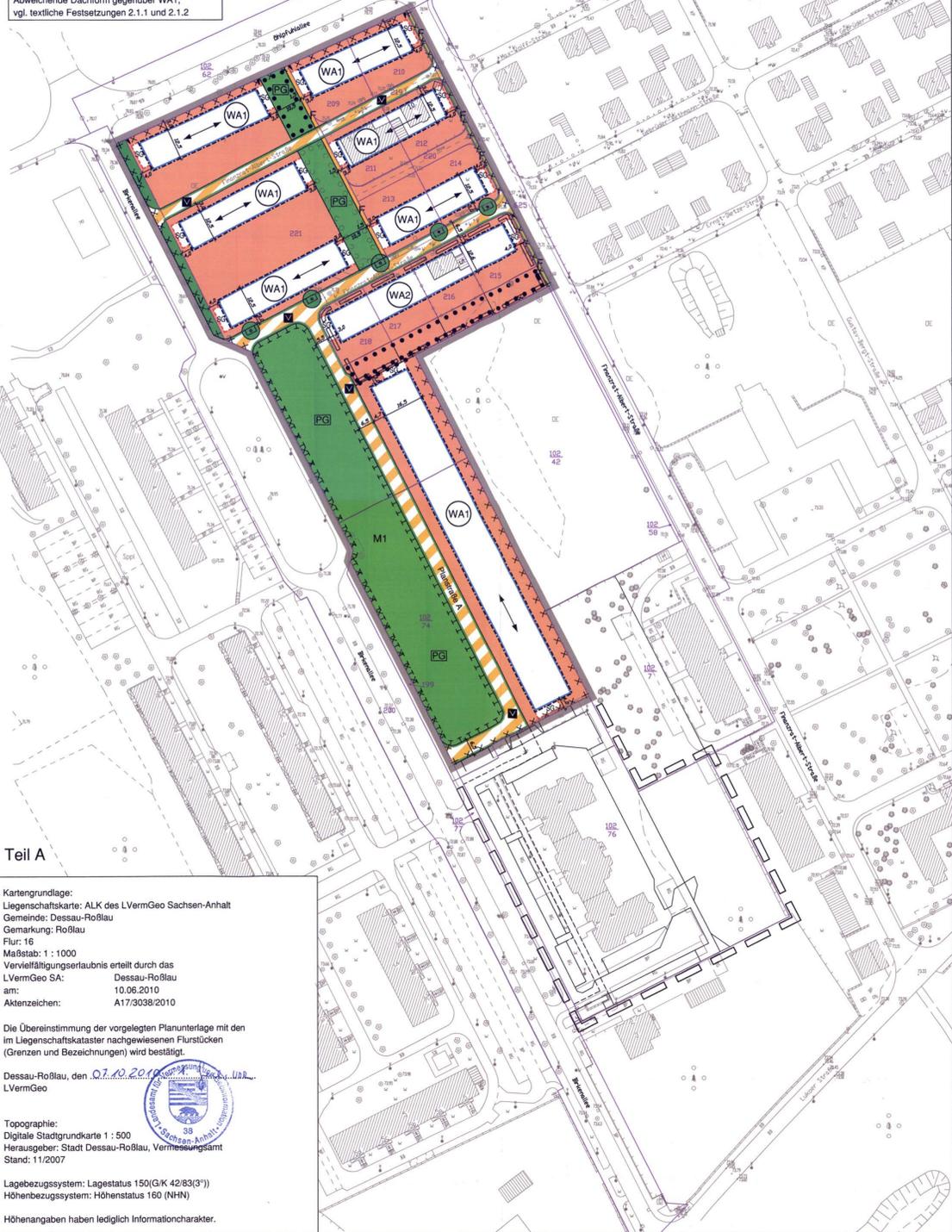
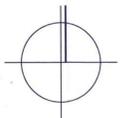


Teilgebiete WA1	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,3
Bauweise	Traufhöhe
o	≤ 7 m

Teilgebiet WA2	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,3
Bauweise	Traufhöhe
o	≤ 7 m
Abweichende Dachform gegenüber WA1, vgl. textliche Festsetzungen 2.1.1 und 2.1.2	



Teil A

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: ALK des LVermGeo Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Dessau-Roßlau
 Gemarkung: Roßlau
 Flur: 16
 Maßstab: 1 : 1000
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo SA: Dessau-Roßlau
 am: 10.06.2010
 Aktenzeichen: A17/3038/2010

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den 07.10.2010



Topographie:
 Digitale Stadtgrundkarte 1 : 500
 Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt
 Stand: 11/2007

Lagebezugssystem: Lagestatus 150(G/K 42/83(3'))
 Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NHN)

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA1** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 Bau NVO
- 0,3** Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 Bau NVO
- TH ≤ 7m** Traufhöhe TH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO
- o** offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO
- PG** nicht überbaubare Grundstücksfläche, z.B. für Wohngebiete § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugenue** Baugenue § 23 (3) Bau NVO
- o** überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) Bau NVO
- Straßengrenzlinie
- F** öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V** öffentliche Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Verkehrsgrün
- Einfahrtbereich
- M** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
- o** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- PG** Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- SG** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 24 BauGB: Stellplatzanlagen / Stellplätze und Garagen
- Firstrichtung
- X** Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 200 "An der Birkenallee", § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1), (4), (6) Bau NVO

1.2 Nachrichtliche Übernahmen aus der ALK und der Stadtgrundkarte

- 26.2** Maßzahl
- 102/74** Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude und Anlagen
- 102/58** Vorhandene Höhen in m NHN

Teil B

Alle im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "An der Birkenallee" geänderten Festsetzungen sind in kursiver Schrift dargestellt.

1.3 Festsetzung durch Text, gem. § 9 BauGB

- 1.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO)**
 Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 Bau NVO werden Gebiete für die Nutzungen nach § 4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiete (WA) gewidmet.
 Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Punkt 4 und 5 Bau NVO sind nicht Gegenstand des B-Planes. Damit sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet generell unzulässig.
- 1.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 Bau NVO)**
 Festgesetzte Traufhöhen sind jeweils auf die Oberkante der Straßennitte im Bereich der Gebäudemitte bezogen. Unterkellerungen von Gebäuden sind generell unzulässig.
- 1.3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)**
 Gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO wird eine "offene Bauweise" (o) festgesetzt.
- 1.3.4 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. Ausnahmsweise 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 großkroniger, heimischer Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
- 1.3.5 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 "Gleichberechtigungstraßen" ("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 Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

Einfahrtbereiche entlang der Oplthalle sind auf max. 4,0 m Breite je angeschlossenes Grundstück zu begrenzen.

- 1.3.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Durch Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -Sträuchern vorzunehmen.
 Die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind der Ausführlingsplanung entsprechend anzupassen.
 Als Baumart für Neuanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist ein säulenartiger Spitzahorn (Acer platanoides 'Columnare') zu verwenden, Qualitäten siehe Ziffer 2.2. Jeder Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.3.7 Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Die Vegetationsstrukturen auf den mit Planzeichnung 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.
 Abtragungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Aufschüttungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind zu vermeiden. Ausnahmsweise 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 19920.

1.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Im Geltungsbereich sind Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs (Gemarkung Roßlau, Flur 16, Fl.St. 106) sind im Rahmen der dem Abschluß des Bauplanverfahren vorgefälligen Waldumwandlungsgenehmigung neue Waldflächen aufzulesen.

Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB erfolgen im Westen des Plangebietes auf 4.453 m² Fläche (M1) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb dieser Flächen ist der bestehende Baumbestand zu erhalten, die übrigen Flächen sind der Naturverfugung bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Zur Vermeidung von eventuellen Konflikten mit kontaminiertem Grundwasser ist eine Unterkellerung von Gebäuden ausgeschlossen, Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser (für Gartenbewässerung etc.) sowie Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme sind aufgrund des Altlastenverdachts nicht zulässig.

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 nachgewiesen werden eine Versickerung nicht möglich ist, muß das vorhandene Abwasserkanalsystem genutzt werden.

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

2.1 Dächer und Einfriedungen

- 2.1.1 WA 1**
 Im WA 1 sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 45° zulässig (Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm(dächer), Dächer von Gebäuden in Hausgruppen, Doppelhäuser sowie Doppel- und Sammelgaragen 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 Dachneigungen sind naturrot und braune Ziegeln zu verwenden. Für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile sind andere Materialien zulässig.
 Drempl bzw. Knieleiste sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen als lotrecht Maß zwischen der Oberkante der obersten Geschoßdecke und der Unterkante der Dachsparren. Dachüberstände sind bis max. 0,60 m zulässig.
- 2.1.2 WA 2**
 Im WA 2 sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis max. 25° zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung zu versehen und Pultdächer mit naturrot oder braunen Ziegeln einzudecken. Eine flächendeckende Bepflanzung (Gründach) ist ebenso zulässig. Soweit dies städtebaulich vertretbar ist, kann für Pultdächer auch die Eindeckung mit Metall (z.B. Zinkblech) als Abweichung zugelassen werden. Glänzende Materialien sind grundsätzlich unzulässig.
 Dächer aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlicher Neigung, Dachform, Material und Farbe auszuführen.
 Dachgauben sind unzulässig. Dachüberstände sind bis max. 0,60 m zulässig.

- 2.1.3 Einfriedungen**
 Wenn Einfriedungen vorgenommen werden, so müssen diese in Form einer lebenden, max. 1,7 m hohen Hecke aus heimischen, schnittverträglichen Laubgehölzen erfolgen (z.B. Hainbuche, Liguster). Zusätzliche Einfriedungen 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 Oberflächengestaltung und Grünordnung
 Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freizeite, notwendige Stellplätze und als Zufahrten zulässig. Diese sind als breittufige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen.
 Die unbebauten 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 Laubbaum mit einem Mindestumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ hierzu kann anstelle eines Baumes 10 m Hecke angepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölzarten 20 % nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweiligen Grundstücks). Alle durch Planzeichnung festgesetzten Gehölze müssen heimische, standortangepaßte Laubgehölze der nachstehenden Pflanzliste 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. Verfügungsschnitt) zulässig.

- Pflanzliste:
- Acer campestre in Sorten (Feldahorn)
 - Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
 - Betula pendula (Hängebirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Corylus avellana (Haselstrauch)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Euonymus europaea ("Pfaffenhütchen)
 - Lonicera periclymenum (Wald-Gelbblatt)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Prunus spinosa (Schwarze Johannisbeere)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Rosa div. Spec. (diverse Wildrosenarten)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rubus nigrum (Schwarze Johannisbeere)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Salix fragilis (Bruchweide)
 - Salix viminalis (Korbweide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus intermedia (Vogelbeere)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Viburnum opulus (Schneeball)

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz
 Gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutz 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 archäologischer oder baucharchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DMSG LSA).

3.2 Wassergesetz
 Das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 ist zu beachten -z.B. bei Fragen des Umgangs mit Niederschlagswasser (§§ 4, 5, 6, 11 WG LSA).

3.3 Abwasser
 Die Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser für die Toilettenspülung ist eine Messeinrichtung zur Erfassung des zusätzlichen Schmutzwassers vorzusehen.

3.4 Baumschutzsatzung
 Die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 27.04.2008 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
 Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten Altlasten/Kontaminierte Bodenmaterialien gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt auch für den Fall von freigelegtem kontaminiertem Grundwasser.

3.7 Kampfmittelzufuhr
 Der Geltungsbereich gilt als kampfmittelfrei. Wenn bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden sollten, sind gem. Kampfmittel-Gefahrenabwehrverordnung umgehend die zuständigen Stellen zu informieren.

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 27.10.2010 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "An der Birkenallee", 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. Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "An der Birkenallee" vom 22.04.2009 (BV/057/2009). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 27.06.2009 erfolgt.

Dessau-Roßlau, den 22.11.2010



Der Oberbürgermeister

2. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 27.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 22.11.2010



Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 während der Dienstzeiten gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass keine LVP durchgeführt werden soll und Anregungen zu den geänderten Planinhalten während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.11.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der 2. Änderung betroffen sind, sind mit Schreiben vom 10.12.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den 22.11.2010



Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die in den öffentlichen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 22.11.2010



Der Oberbürgermeister

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "An der Birkenallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 27.10.2010 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 27.10.2010 gebilligt.

Dessau-Roßlau, den 22.11.2010



Der Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, den 22.11.2010



Der Oberbürgermeister

7. Die Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 "An der Birkenallee" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.11.2010 im Amtsblatt gem. § 10 (3) BauGB erfolgt.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und in Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 (3) Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung der 2. Änderung ist am 27.11.2010, in Kraft getreten.

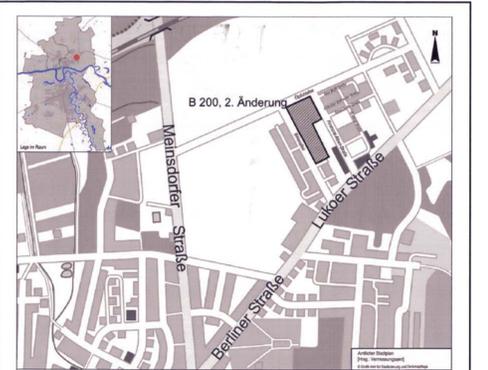
Dessau-Roßlau, den 29.11.2010



Der Oberbürgermeister

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Wieland Schreiber
 Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure
 Joh.-Seb.-Bach-Str. 18 Te.: 0541-434614
 49076 Osnabrück Fax.: 0541-434774



STADT DESSAU-ROSSLAU
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 200 "An der Birkenallee"

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

SATZUNGSPLAN

Datum 10.06.2010
 Maßstab 1:1.000