

TEIL B  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 205**

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

Die Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen werden mit maximal 8 m bezogen auf die Traufe bzw. die Oberkante der Attika und mit 12 m bezogen auf den Gebäudefirst festgesetzt. Bezugspunkt ist Oberkante Straßenmitte der Straßenverkehrsfläche entsprechend Planzeichnung.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Gebiet ist offene Bauweise i. S. von § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Ab dem ersten Obergeschoss sind in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 mit zusätzlich schallgedämmten Lüftungselementen einzubauen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufeldes zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen außerhalb des Baufeldes sind gärtnerisch zu nutzen. Bodenversiegelungen sind hier unzulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke ist mittels folgenden einheimischen Arten auszuführen.

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Traubeneiche                | (Quercus petraea)    |
| Sileneiche                  | (Quercus robur)      |
| Winterlinde                 | (Tilia cordata)      |
| Feldahorn                   | (Acer campestre)     |
| Europäisches Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Schlehe                     | (Prunus spinosa)     |
| Hundsrose                   | (Rosa canina)        |
| Hasel                       | (Corylus avellana)   |
| Blutroter Hartriegel        | (Cornus sanguinea)   |
| Wildbirne                   | (Pyrus pyraeaster)   |

Die Baum-Strauch-Heckenbepflanzungen sind durch Einzäunung gegenüber Verbiss durch Wild zu schützen.

Zur Vermeidung von eventuellen Konflikten mit dem kontaminierten Grundwasser ist eine Unterkerlerung von Gebäuden ausgeschlossen. Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser (für Gartenbewässerung u.a.) sowie Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme sind auf Grund der Altlastverdachtsflächen nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken schadlos vor Ort zu versickern.

5. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen sind bis zur vollständigen Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzanlage (LSW) unzulässig.

Hinweise:

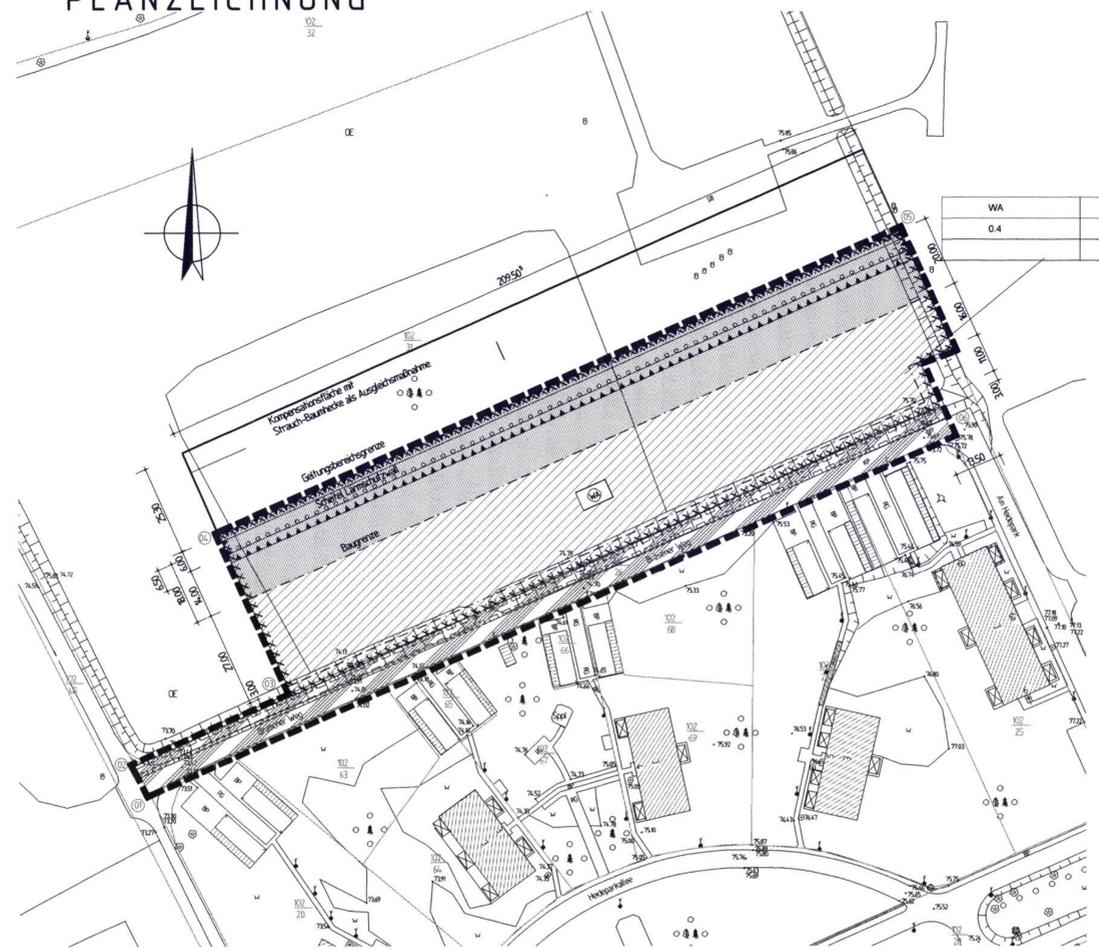
Als externe ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf einer 5300 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 102/31 der Flur 16 Gemarkung Rosslau, eine Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzen entsprechend Pkt. 6.2.2 der Planbegründung (Artenliste und Pflanzschema) anzulegen. Die Pflanzmaßnahme hat unmittelbar angrenzend an die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes in einer Breite von ca. 25 m zu erfolgen.

Das B-Plan Gebiet liegt in einem archäologisch relevanten Gebiet. Alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

|    |                               |            |          |
|----|-------------------------------|------------|----------|
| 01 | Koordinaten im Lagestatus 150 | Rechtswert | Hochwert |
| 01 | 4518653.82                    | 5752712.45 |          |
| 02 | 4518649.92                    | 5752720.13 |          |
| 03 | 4518694.29                    | 5752739.98 |          |
| 04 | 4518673.88                    | 5752785.62 |          |
| 05 | 4518865.11                    | 5752871.18 |          |
| 06 | 4518880.06                    | 5752813.77 |          |

|    |  |
|----|--|
| 01 | Ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 205 |
| 01 | Koordinaten im Lagestatus 150                                      |
| 01 | Rechtswert   |
| 01 | Hochwert   |
| 01 | 4518653.82   |
| 01 | 5752712.45   |
| 02 | 4518649.92   |
| 02 | 5752720.13   |
| 03 | 4518694.29   |
| 03 | 5752739.98   |
| 04 | 4518673.88   |
| 04 | 5752785.62   |
| 05 | 4518865.11   |
| 05 | 5752871.18   |
| 06 | 4518880.06   |
| 06 | 5752813.77   |

TEIL A  
 PLANZEICHNUNG



|              |     |
|--------------|-----|
| WA           | o   |
| 0.4          | 1.2 |
| max. 13,00 m |     |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Kartengrundlage:         | Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Gemarkung Rosslau, Flur 16, Planstich Maßstab: 1:1.000           |
| Stand der Planunterlage: | 05/2009  |
| Vervielfältigungsart:    | ortst. durch: des LVermGeo SA, am: 20.04.2009, Altzeichner: 62-1335/09   |
| Topografie:              | Stadtgrundkarte 500, Reg. Nr. 03009, Maßstab: 1:200, Stand: 11/2007, Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau Vermessungsamt |
| Bezugssystem:            | Lagestatus: 150 (OK-4203/Krasovskij 3) 15014+4   |

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

Dessau-Roßlau, den 10.07.2009

Unterschrift: L.VermGeo

Ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 205

PLANZEICHENERKLÄRUNG  
 Festsetzung durch Zeichnung und Text gem. § 9 BauGB

|  |   |
|--|---|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>       | WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>       | 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)   |
| 1,2                                    | Geschossflächenzahl (GFZ) (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)  |
| II                                     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)   |
| <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> | 0 offene Bauweise (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)  |
| ---                                    | Baugrenze (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)  |
| <b>Verkehrsflächen</b>                 | Private Verkehrsfläche (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)   |
| <b>Grünflächen</b>                     | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>            | Grenze des Geltungsbereiches (entpr. § 9 Abs. 7 BauGB)  |
|  | Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz-Anlage (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
|  | Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (entpr. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)                       |
|  | Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (entpr. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  |
| <b>Nutzungsschablone</b>               |   |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit         |
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise                  | Höhe über Bräsemer Weg |

Satzung der Stadt Dessau-Roßlau  
 über den Bebauungsplan Nr. 205 „Wohnbebauung Bräsemer Weg“  
 (ehemals Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Rosslau)

Präambel

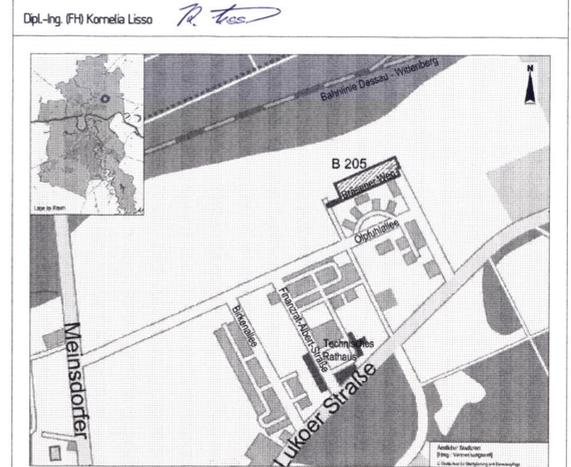
Auf Grund des § 10(1) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 26.09.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 205 „Wohnbebauung Bräsemer Weg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Bräsemer Weg“ der Stadt Rosslau vom 28.02.2007 (BV/0607/07). Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 29.03.2007 bekannt gemacht.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Amtsblatt am 29.03.2007 erfolgt.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 22.03.2007 frühzeitig von der Planung unterrichtet, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister
- Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Rosslau hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2007 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.08 bis 07.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.07.07 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Planentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.08.2007 zur Stellungnahme übergeben.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 22.10.2008 gefasst worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Dessau-Roßlau,  
 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.09.2009 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Dessau-Roßlau, 17.09.2009  
 Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 26.09.2009 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 26.09.2009 in Kraft getreten.  
 Dessau-Roßlau, 28.09.2009  
 Der Oberbürgermeister

Bausachverständigen- und Bauplanungsbüro Lisso & Lisso GbR  
 Dipl.-Ing. (FH) Kornelia Lisso  
 Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen-Anh.  
 Mitglied der Ingenieurbüro- und Bauwirtschaftsverbände Sachsen-Anh.  
 Mitglied der Architektenkammer Sachsen-Anh.  
 Mitglied der Bauwirtschaftsverbände Sachsen-Anh.  
 Mitglied der Bauwirtschaftsverbände Sachsen-Anh.  
 Mitglied der Bauwirtschaftsverbände Sachsen-Anh.



STADT DESSAU-ROSSLAU  
 Bebauungsplan Nr. 205  
 „Wohnbebauung Bräsemer Weg“  
 Satzungsexemplar  
 18. Mai 2009  
 Maßstab 1:1.000