

TEIL A - PLANZEICHNUNG IM MAßSTAB 1:500



Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	2293 Bezeichnung vorhandener Flurstücke

PRAEMBLE
Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am folgenden Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" in Dessau-Roßlau, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)

Teil B Textliche Festsetzungen auf der Planauferfertigung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

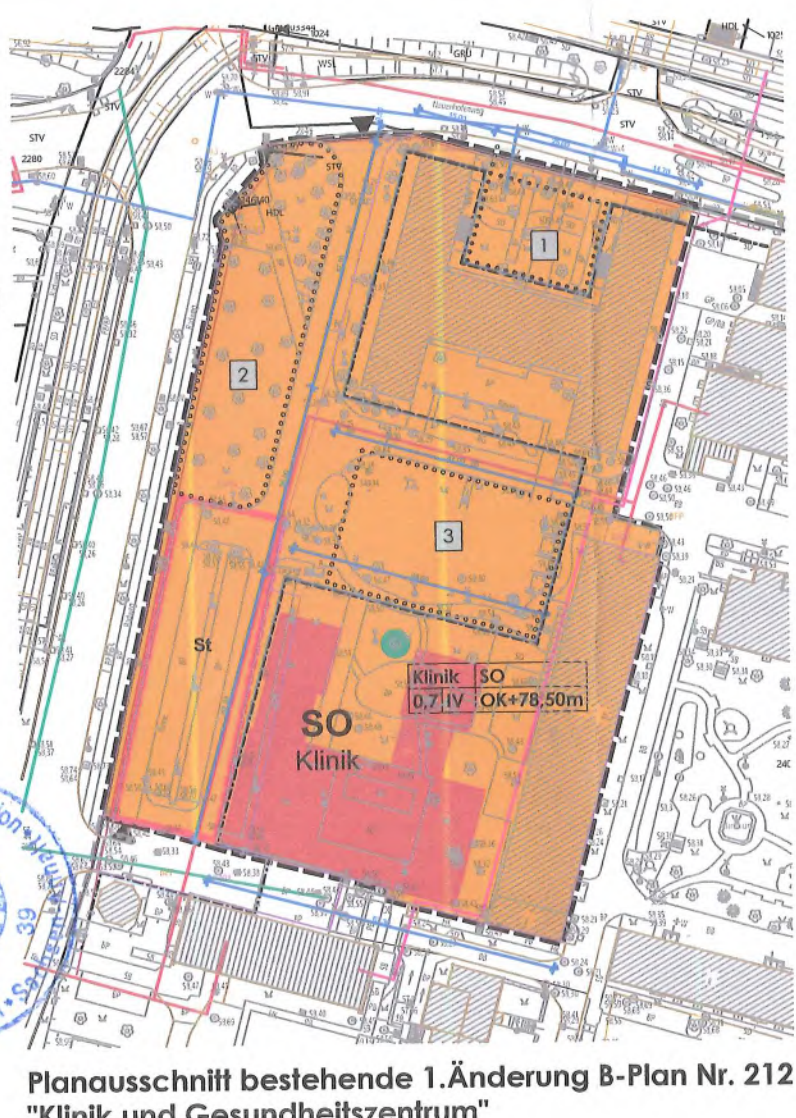
Kartengrundlagen
Liegenschaftskarte:
Geobasis-DE/LVermGeo LSA, AZ: 621-622570/2020
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Alten
Flur: 3
Maßstab: 1:500

Topografie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
Maßstab: 1:500
Stand: 2020

Lagebezugssystem: Lagastatus 489 (ETRS 1989 UTM Zone 32)
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NN)
Höhen haben lediglich Informationscharakter

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

Dessau-Roßlau, den 20.12.2023 LVermGeo



Pflanzliste

Kegel-Feldahorn
Hainbuche
Traubeneiche
Schwedische Mehlbeere
Großblaubige Mehlbeere
oder hochstammige
Obstbäume Kronenansatz in
1,80m Höhe z.B.

Acer campestre „Elsrijk“
Carpinus betulus „Fastigiata“
Quercus petraea
Sorbus intermedia „Brouwers“
Sorbus aria „Magnifica“

Apfel
in der Mindestgröße 18-20cm
Stammumfang mit Drahtbalken,
3 x v (verpflanzt)

Malus „Kaiser Wilhelm“

Planzeichenerklärung nach Planzeichenerverordnung PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO
- Sondergebiet Klinik § 11 BauNVO
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 0,7 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - OK+78,5 Höhe der baulichen Anlagen in m über HN, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baugrenze
 - Baugrenzverlauf/Anschluss an bestehenden B-Plan Nr. 212
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Neupflanzung einheimischer Laubbäume II, Pflanzliste
 - Unterscheidungsnummer der Einzelflächen ohne Nomcharakter
- Sonstige Planzeichen**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze**
§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
- Flächen für Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 212; § 9 Abs.7 BauGB

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Zuge der 2. Änderung des B-Planes geänderte textliche Festsetzungen sind in kursiver Schrift dargestellt.

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan basiert u. a. auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:
* Baugesetzbuch (BauGB)
* Baunutzungsverordnung (BauNVO)
* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
* Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
* Planzeichenerverordnung (PlanZVO)
* Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
* Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA)
* Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
* Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
* Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Maßnahmen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs.1 Nr.25a)
- Die mit 2) benannte Fläche ist als repräsentative Freifläche zur Betonung der Eingangssituation in diesem Bereich zu gestalten. Die Fläche ist durchgängig zu begrünen und mit mindestens 6 baumartigen Solitärgehölzen zu gestalten, dabei sind Arten und Wuchsformen gemäß Pflanzliste zu wählen.**
- Die umgrenzte Fläche 3) ist als repräsentative Freifläche zu gestalten. Die Fläche ist durchgängig zu begrünen und mit mindestens 15 baumartigen Solitärgehölzen zu gestalten, dabei sind Arten und Wuchsformen gemäß Pflanzliste zu wählen. Neben den in der Pflanzliste genannten Gehölzen können aus gestalterischen Gründen auch andere heimische Arten verwendet werden. Vorhandene vitale Großbäume sind in die neue Gestaltung zu integrieren.**
- Ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder die Zufahrten zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung zulässig, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.**
- Entlang des Auenweges ist eine Sichtschuttpflanzung als Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) anzulegen. Für einen regelmäßigen Schnitt ist Sorge zu tragen, um eine Beeinträchtigung des Gehwegbereiches zu verhindern.**
- Zusätzlich zu den unter Pkt. 3.1 a) und b) genannten Festsetzungen sind an den, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 6 einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 18-20cm Stammumfang mit Drahtbalken 3x v, zu pflanzen. (Ersatzpflanzung Weide)**

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b):
- Die umgrenzte Fläche 1) ist als Grünfläche zu erhalten, dabei ist die parkartige Gestaltung durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Die Anlage von Wirtschaftswegen für betriebliche Verkehre ist zulässig.
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen gemäß Artenliste zu schließen.
- Bei der Neupflanzung von Gehölzen ist 3 Jahre Fertigstellungs- bzw. Entwicklungsphase vorzusehen. Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu erhalten und zu pflegen und im Falle des Abgangs durch Gleichartige, gemäß Artenliste zu ergänzen. Die Bäume sind in ausreichend große Baumgruben zu pflanzen und mit den, für Pflege und Erhalt notwendigen Baumscheiben zu versehen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 4 BauGB**
 - Innerhalb des Sondergebietes ist durch Stellplatzverkehr mit einem Außenschallpegel von bis zu 60dB(A) zu rechnen. Zur Vermeidung von unzulässig hohen Schallimmissionspegeln (max. 40dB(A) innerhalb schutzbedürftiger Räume) ist gemäß Richtlinie über den Bau und Betrieb von Krankenhäusern (KraBau) Sachsen-Anhalt, ein bewertetes Schalldämmmaß des Gesamtbaukörpers von $R_{w,ext} = 35dB(A)$ einzuhalten. Das erforderliche Schalldämmmaß ergibt sich aus dem auftretenden Außenschallpegel von 60dB(A) i.V.m. der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes und der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109-Schallschutz im Städtebau.
 - Für das Sondergebiet SO/0,7/IV wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmission festgesetzt. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils muss dabei folgende Mindestanforderung erfüllen.

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
SO/0,7/IV	II	56-60	35dB

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [89a]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.2017 (BGBl. Teil I S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 22.10.2021, erstellt durch die Natur+Text GmbH, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich:

- Artenschutz Maßnahmenkurzbeschreibung**
- V 1 Brutvögel Fledermäuse**
Fällung von Bäumen außerhalb der Hauptbrutzeit sowie der sommerlichen Nutzungszeit durch Fledermäuse (03-09)
 - V 2 Brutvögel**
Kontrolle der Bäume unmittelbar vor Fällung auf Brutgeschehen bei Fällung in der Brutzeit und ggf. Verschiebung des Fälltermins bis zu abgeschlossener Brut
 - V 3 Fledermäuse**
Überprüfung der Brutvogelkisten und der Fledermausquartierkästen sowie der Spaltenquartierstruktur der abplatzenden Rinde vor Fällung auf Besatz und gegebenenfalls Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartier
 - V 4 Brutvögel, Fledermäuse**
Umhängung der Brutvogelkisten und der Fledermausquartierkästen nach Kontrolle vor Fällung an Bäume oder Gebäude im Umfeld

Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), erlassen in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 23.06.2010 auf der Grundlage des § 6, 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. 1993, 568) in der Neufassung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 683) in Verbindung mit § 22 und 29 BNatSchG i. V. m. § 39 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA 708, 716).

Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die bauschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Altlasten
Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten in diesem Bereich sofort zu unterbrechen, und die zuständige Behörde ist zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

- Verfahrensvermerke**
- Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau wurde durch den Stadtrat am 10.03.2021 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 4/2021 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecksetzung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 4/2021 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht und hat mit der Offenlage des Informationsblattes in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2021 beteiligt.
 - Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" in der Fassung vom 07.02.2022 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" in der Fassung vom 07.02.2022 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.05.2022 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 6/2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, ... 09.05.22, Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Dessau-Roßlau, ... 09.05.22, Der Oberbürgermeister

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Dessau-Roßlau, ... 09.05.22, Der Oberbürgermeister

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Dessau-Roßlau, ... 09.05.22, Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung kann von jedem im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie der Stadt Dessau-Roßlau während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, ... 09.05.22, Der Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

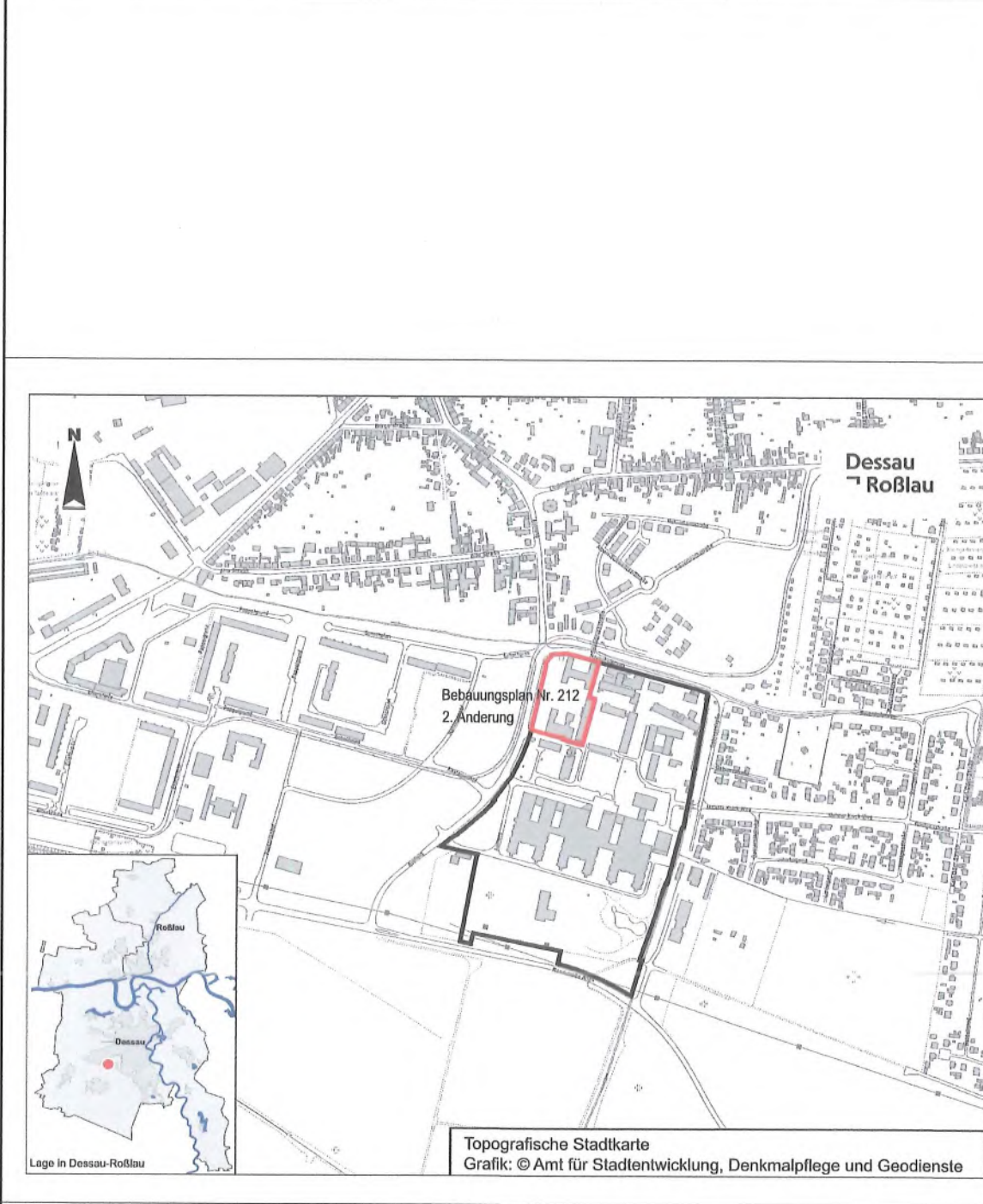
Dessau-Roßlau, Der Oberbürgermeister

das atelier
ARCHITEKTUR & DESIGN

Hans-Lufft-Straße 30
06886 Lutherstadt Wittenberg

Tel. 03491/442446 / Fax 03491/442481
email: atelier.staebler@gmx.de

Planverfasser
Dipl.-Ing. (FH)
Anngret Staebler
Freie Architekten



STADT DESSAU-ROßLAU

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 212
Klinik- und Gesundheitszentrum
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

SATZUNGSEXEMPLAR

Datum 21.12.2022

Maßstab 1:500