

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"

Planzeichenerklärung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
VR* Reines Wohngebiet mit durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 für das benachbarte Sondergebiet gemäß TF Nr. 5 Abs. 4 gesondert geregelter Schallschutz, vergleichbar dem Schutz für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990]

SO Sondergebiet "Altenpflegeheim"
[§ 12 Abs. 3a BauGB]

I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
0,4 Grundflächenzahl - hier 0,4
[§ 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990]

Zulässige Traufhöhe von baulichen Anlagen als Höchstmaß im Sondergebiet (Bezugshöhe über Normalhöhennull [NHN] im Deutschen Haupthöhennetz [DHHN 92])
[§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990]

Zulässige Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß im Reinen Wohngebiet (Bezugshöhe über NHN im DHHN 92)
[§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990]

I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze
[§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990]

o offene Bauweise
[§ 22 Abs. 1 BauNVO 1990]

I.4 VERKEHRSLÄCHEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

I.5 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 25 BauGB]

Anpflanzen von Sträuchern als Hecke (i. V. m. TF 4)

I.6 SONSTIGE PLANZEICHEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begrenzungslinie für Maßnahmen des Immissionsenschutzes nach TF 5
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

Räumliche Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
[§ 12 Abs. 3 BauGB]

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Unterirdisch verlaufende Gashochdruckleitung in Betrieb:
H 100 St / TN 307,06; H 100 St / TN 307,06.02; H 100 St / TN 307,06.03

Unterirdisch verlaufende Gashochdruckleitung stillgelegt:
H 150 St

Unterirdisch verlaufende Gasniederdruckleitung in Betrieb:
N 100 PE; N 150 St; N 200 PE

Unterirdisch verlaufende Gasniederdruckleitung stillgelegt:
N 80 St; N 100 St; N 150 St

Vermaßung in Meter

III. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18072 (Auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlagen Bezeichnung vorhandener Flurstücke

vorhandene Flurstücksgrenzen Flur 1 Bezeichnung der Flur

vorhandene Flurgrenzen

Satzung der Stadt Dessau-Roßlau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Allgemeine Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO "Altenpflegeheim" (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1, Abs. 3a Satz 1 BauGB)

(1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" dient der Unterbringung einer Einrichtung der Altenpflege.

(2) Im Sondergebiet sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrags im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB insbesondere zulässig:

- ein Pflegeheim als bauliche Anlage mit einer öffentlichen Gaststätte, Sozialräumen, Räumen für Bedienstete und Räumen für die Verwaltung;
- Zu- und Abfahrtswege;
- Stationäre Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Abfallcontainer);
- Stellplätze.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TF 1.2 Zulässige Nutzungen in dem reinen Wohngebiete - WR* - (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB)

(1) In dem reinen Wohngebiet (WR*) sind Wohngebäude allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Die im § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 1990; § 1 Abs. 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß eine Traufhöhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Absatz 1 Satz 1 festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzte Firsthöhe um höchstens 1,20 m überschritten werden, wenn technische Anlagen die Überschreitung erfordern und wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.

(3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

III. Flächen für Garagen und Stellplätze

TF 3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im reinen Wohngebiet

(1) Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs zurücktreten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 4 Pflanzbindungen

(1) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher anzupflanzen. Die Strauchpflanzung ist als Hecke mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m auszuführen. § 34 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1997, S. 958) bleibt davon unberührt.

(2) Die Pflanzung gemäß TF 4 ist ausschließlich mit Arten der nachfolgend festgesetzten Pflanzliste vorzunehmen:

Latelische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartweigel
<i>Cotoneaster bullatus</i>	Strauchmispel
<i>Forsythia intermedia 'Spectabilis'</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera latifolia</i>	Tatarische Heckenkirsche
<i>Lonicera maackii</i>	Schlim-Heckenkirsche
<i>Spiraea prunifolia</i>	gefüllte Strauch-Spiere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Wigwaga</i>	Wigwaga

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V. Schallschutz

TF 5 Schallschutzmaßnahmen

(1) An der östlichen Grenze des Sondergebiets ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,70 m und einer maximalen Länge von 80,0 m zulässig, wenn der gedachte Schnittpunkt zwischen der verlängerten Achse der Lärmschutzwand und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wiesenstraße in einem Abstand von mindestens 5,00 m zum südlichen Abschluss der Lärmschutzwand liegt.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* folgende Schalldämmmaß R_{w, res} nach DIN 4109 mindestens einhalten:

- im Sondergebiet "Altenpflegeheim" südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte A und B für die Fassadenteile des Pflegeheims: 35 dB(A).
- im reinen Wohngebiet südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte C und D für die Fassadenteile von Wohnungen im reinen Wohngebiet: 30 dB(A).

Hinweis 5: Bodendenkmäler

Die auszuführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die

(3) Im reinen Wohngebiet ist für Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* an der Süd-, West- und Nordseite von Gebäuden ein Schalldämmmaß R_{w, res} nach DIN 4109* von mindestens 30 dB(A) zu gewährleisten. Die Geltung des Absatzes 1 bleibt von dieser Regelung unberührt.

(4) Im Sondergebiet "Altenpflegeheim" sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart herzustellen, dass die folgenden, auf die Fläche des Sondergebiets bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691* "Geräuschkontingenteringierung", Dezember 2008 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

1. für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen gemäß Beiblatt 2 zu dieser Planurkunde
LeK₁ = 58 dB (A) tags; LeK₂ = 43 dB (A) nachts

2. für den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet gemäß Beiblatt 1 zu dieser Planurkunde
LeK₃ = 57 dB (A) tags; LeK₄ = 42 dB (A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 1 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die Immissionsorte im Bereich südlich der Feldstraße / Wiesenstraße gelten tags und nachts um ein Zusatzkontingent (L_{z, s, n}) in Höhe von 5 dB (A) erhöhte Lärmemissionskontingente (L_{z, s, n}) für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen und den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet. Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 3 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j₁ L_{z, s, n} + L_{z, s, n} zu ersetzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege während der Sprechzeiten eingesehen werden.

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.

Hinweis 6: Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Präambel

Auf Grund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 09.10.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 14.03.2012 (BV36/2012/N-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 17.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom 02.10.2012 bis zum 20.10.2012 durchgeführt. Am 17.04.2013 wurde zusätzlich eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 31.03.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 17.04.2012 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, 11.10.13 Der Oberbürgermeister

3. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11.09.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2012 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2012, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 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 29.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 28.09.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2013 bis 22.05.2013 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2013 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 29.04.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 09.10.13 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 09.10.13 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

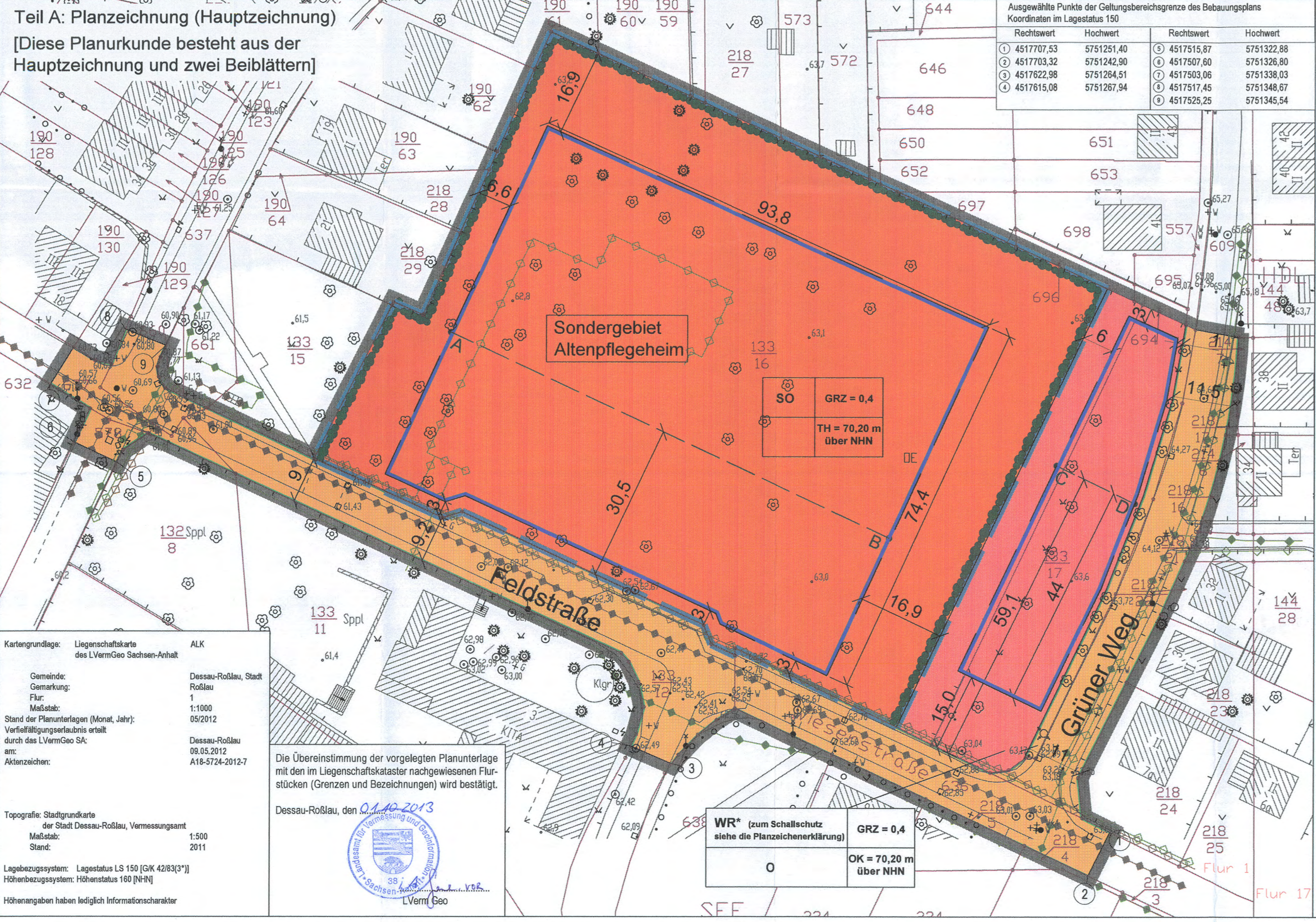
10. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.10.13 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplans 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dessau-Roßlau, den 28.10.13 Der Oberbürgermeister

Teil A: Planzeichnung (Hauptzeichnung)

[Diese Planurkunde besteht aus der Hauptzeichnung und zwei Beiblättern]



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Allgemeine Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO "Altenpflegeheim" (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1, Abs. 3a Satz 1 BauGB)

(1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" dient der Unterbringung einer Einrichtung der Altenpflege.

(2) Im Sondergebiet sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrags im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB insbesondere zulässig:

- ein Pflegeheim als bauliche Anlage mit einer öffentlichen Gaststätte, Sozialräumen, Räumen für Bedienstete und Räumen für die Verwaltung;
- Zu- und Abfahrtswege;
- Stationäre Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Abfallcontainer);
- Stellplätze.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TF 1.2 Zulässige Nutzungen in dem reinen Wohngebiete - WR* - (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB)

(1) In dem reinen Wohngebiet (WR*) sind Wohngebäude allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Die im § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 1990; § 1 Abs. 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß eine Traufhöhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Absatz 1 Satz 1 festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzte Firsthöhe um höchstens 1,20 m überschritten werden, wenn technische Anlagen die Überschreitung erfordern und wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.

(3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

III. Flächen für Garagen und Stellplätze

TF 3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im reinen Wohngebiet

(1) Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs zurücktreten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 4 Pflanzbindungen

(1) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher anzupflanzen. Die Strauchpflanzung ist als Hecke mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m auszuführen. § 34 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1997, S. 958) bleibt davon unberührt.

(2) Die Pflanzung gemäß TF 4 ist ausschließlich mit Arten der nachfolgend festgesetzten Pflanzliste vorzunehmen:

Latelische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartweigel
<i>Cotoneaster bullatus</i>	Strauchmispel
<i>Forsythia intermedia 'Spectabilis'</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera latifolia</i>	Tatarische Heckenkirsche
<i>Lonicera maackii</i>	Schlim-Heckenkirsche
<i>Spiraea prunifolia</i>	gefüllte Strauch-Spiere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Wigwaga</i>	Wigwaga

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V. Schallschutz

TF 5 Schallschutzmaßnahmen

(1) An der östlichen Grenze des Sondergebiets ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,70 m und einer maximalen Länge von 80,0 m zulässig, wenn der gedachte Schnittpunkt zwischen der verlängerten Achse der Lärmschutzwand und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wiesenstraße in einem Abstand von mindestens 5,00 m zum südlichen Abschluss der Lärmschutzwand liegt.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* folgende Schalldämmmaß R_{w, res} nach DIN 4109 mindestens einhalten:

- im Sondergebiet "Altenpflegeheim" südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte A und B für die Fassadenteile des Pflegeheims: 35 dB(A).
- im reinen Wohngebiet südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte C und D für die Fassadenteile von Wohnungen im reinen Wohngebiet: 30 dB(A).

Hinweis 5: Bodendenkmäler

Die auszuführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die

(3) Im reinen Wohngebiet ist für Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* an der Süd-, West- und Nordseite von Gebäuden ein Schalldämmmaß R_{w, res} nach DIN 4109* von mindestens 30 dB(A) zu gewährleisten. Die Geltung des Absatzes 1 bleibt von dieser Regelung unberührt.

(4) Im Sondergebiet "Altenpflegeheim" sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart herzustellen, dass die folgenden, auf die Fläche des Sondergebiets bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691* "Geräuschkontingenteringierung", Dezember 2008 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

1. für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen gemäß Beiblatt 2 zu dieser Planurkunde
LeK₁ = 58 dB (A) tags; LeK₂ = 43 dB (A) nachts

2. für den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet gemäß Beiblatt 1 zu dieser Planurkunde
LeK₃ = 57 dB (A) tags; LeK₄ = 42 dB (A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 1 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die Immissionsorte im Bereich südlich der Feldstraße / Wiesenstraße gelten tags und nachts um ein Zusatzkontingent (L_{z, s, n}) in Höhe von 5 dB (A) erhöhte Lärmemissionskontingente (L_{z, s, n}) für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen und den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet. Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 3 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j₁ L_{z, s, n} + L_{z, s, n} zu ersetzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege während der Sprechzeiten eingesehen werden.

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.

Hinweis 6: Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Präambel

Auf Grund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 09.10.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 14.03.2012 (BV36/2012/N-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 17.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom 02.10.2012 bis zum 20.10.2012 durchgeführt. Am 17.04.2013 wurde zusätzlich eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 31.03.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 17.04.2012 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, 11.10.13 Der Oberbürgermeister

3. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11.09.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2012 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2012, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 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 29.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 28.09.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

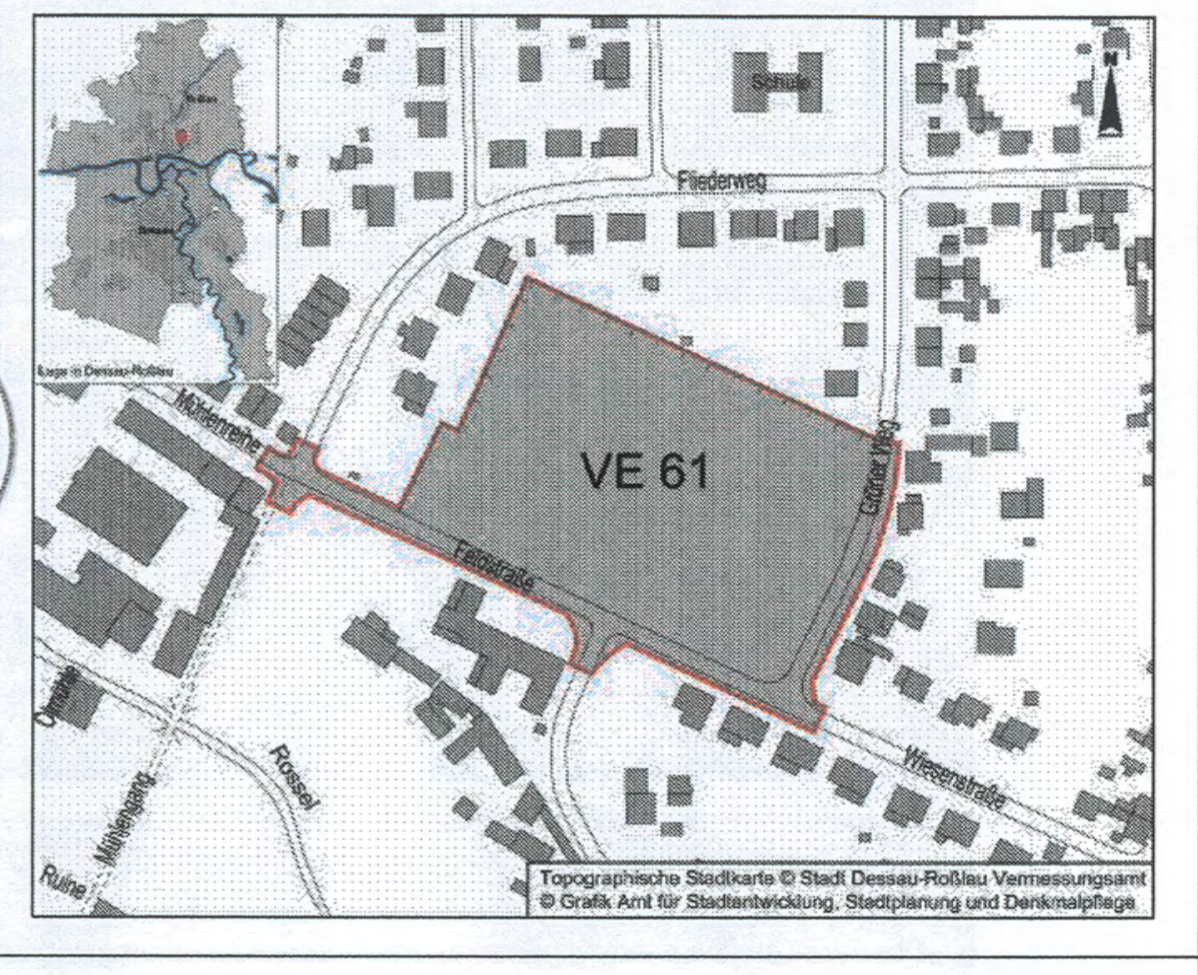
6. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2013 bis 22.05.2013 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2013 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 29.04.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 09.10.13 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den 11.10.13 Der Oberbürgermeister

Übersichtskarte (ohne Maßstabsangabe)



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege
Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau

VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"

Vorhabenträger: Saarländischer Schwessterverband e.V.
Im Eichenwäldchen 10
D-66584 Otweiler

Bearbeitung: Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oberberger Straße 40
D-10435 Berlin

Bearbeitungsstand: 09. August 2013
Exemplar zum Satzungsbeschluss

