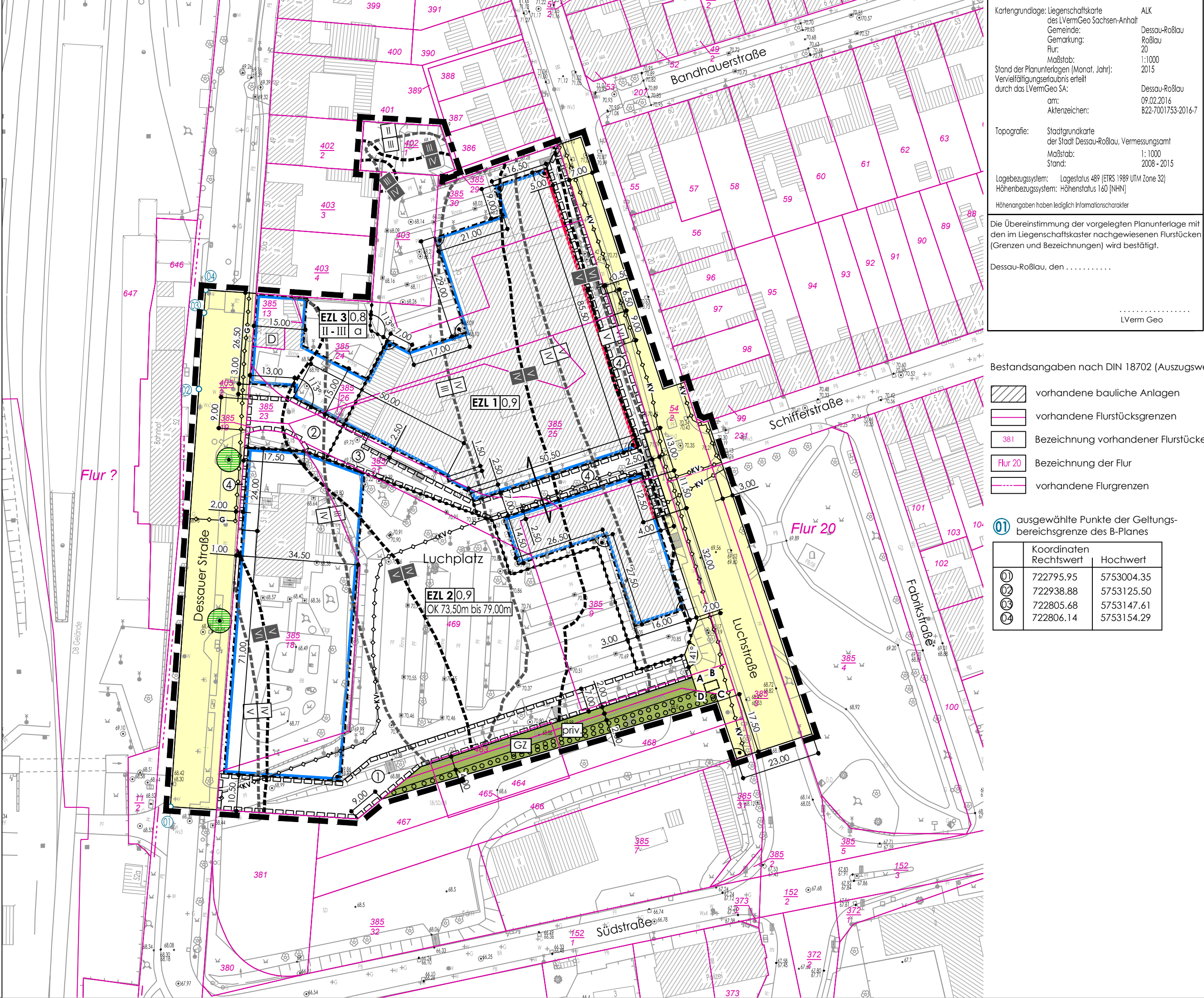




Lärmpegelbereiche im Bereich der Flächen EZL ("Elbezentrum Luchplatz") unter Berücksichtigung vorhandener und geplanter Bebauung gemäß DIN 4109 - tags; siehe textl. Festsetzung Nr. 27 d)



Lärmpegelbereiche im Bereich der Flächen EZL ("Elbezentrum Luchplatz") unter Berücksichtigung vorhandener und geplanter Bebauung gemäß DIN 4109 - nachts; siehe textl. Festsetzung Nr. 27 d)



Teil A

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2), (2a) BauGB)

- Innerhalb der Flächen **EZL** sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) bis zu 1200 m² für den Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs als Hauptwarensortiment an Endverbraucher zulässig, hierunter ein Einzelhandelsbetrieb für den großflächigen Einzelhandel v. g. Sortimente als Supermarkt, mit einer Bruttogeschossflächengröße bis zu 2600 m²; hierin eingeschlossen ist der kleinflächige Verkauf von Backwaren - einschließlich Imbissangebot, Blumen, Zeitungen und Zeitschriften. Der Nutzungsumfang für Nebensortimente zum Hauptwarensortiment gem. Satz 1 darf 10 % der jeweiligen Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.
- Abweichend von der Festsetzung Ziff. 1 a) wird der Einzelhandel mit dem Sortimentsumfang Drogeriewaren als Hauptwarensortiment mit maximal 350 m² Bruttogeschossfläche (250 m² Verkaufsfläche) als zulässig festgesetzt.

Zentrenrelevante Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)

Quelle: Auszug aus Dessau-Roßlauer Sortimentsliste (Stadtratsbeschluss BV/163/2009/VI-61 v. 10.06.2009)

- Zusätzlich zu den v. g. Sortimenten sind optische und hörakustische Ergebnisse als Hauptwarensortiment zulässig. Ausgeschlossen werden die zentrenrelevanten Sortimente Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren und Modewaren als Hauptwarensortiment.

- Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten* Sortimenten an Endverbraucher ist grundsätzlich zulässig.

* Zentrenrelevante Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs: siehe textl. Festsetzung Ziff. 6 b)

- Gem. § 9 (2) BauGB ist auf der Fläche **EZL 2** die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes gem. textl. Festsetzung Ziff. 1, Satz 1, 2. HS. erst dann zulässig, wenn der bestehende Supermarkt im Bereich der Fläche **EZL 1** dauerhaft aufgegeben wird. Als Folgenutzung auf der Fläche **EZL 1** werden der nicht großflächige Einzelhandel gem. textl. Festsetzungen Ziff. 1 - 3 bzw. Nutzungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 9 bestimmt.

- Innerhalb der Flächen **EZL** sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

- Abweichend von den Festsetzungen zu Ziff. 1 sind innerhalb der Flächen **EZL** Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb bis zu 125 m² BGF („Dessau-Roßlauer Laden“) für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

- Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" wie nachfolgend festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgeräte, z. B. Fahrräder)
- Hausart, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
- Waffen und Jagdbedarf

Quelle: Dessau-Roßlauer Sortimentsliste (Stadtratsbeschluss BV/163/2009/VI-61 v. 10.06.2009)

- Abweichend von den Festsetzungen Ziff. 6 a), 6 b) sind Verkaufseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) begünstigte:

- ① Anlieger EZL: Versorgungsträger
- ② Fußgänger Allgemeinheit; Anlieger EZL 1, 2, 3: Versorgungsträger
- ③ Fußgänger Allgemeinheit; Anlieger EZL 1
- ④ Fußgänger Allgemeinheit; Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellungen

EZL "Elbezentrum Luchplatz" mit Nomenklatur 1 - 3, siehe textl. Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher **Lärmpegelbereiche** bei freier Schallausbreitung, tags: siehe textl. Festsetzung

Quelle: Anlage 5, Blatt 1 aus Schalltechnischen Gutachten Nr. 15193 zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Abgrenzung unterschiedlicher **Lärmpegelbereiche** bei freier Schallausbreitung, nachts: siehe textl. Festsetzung

Quelle: Anlage 5, Blatt 2 aus Schalltechnischen Gutachten Nr. 15193 zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" der Stadt Dessau-Roßlau

Anlage 2 zur BV/025/2016/III-61 (geändert gemäß Beschluss im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 22.03.2016)

Hinweise:
Der Nachweis zur Einhaltung mischgebiertypischer Emissionen ist für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm zu führen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionspegels zugerechnet werden.

Auf den Flächen **EZL** können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Schienen- und Straßenverkehrsgläusche von den öffentlichen Verkehrs wegen am Tage um bis zu 10 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 18 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienen-/ Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen gem. Ziff. 27 festgesetzt. Auf Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen. Dabei ist von den in Ziff. 27 genannten und dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

Für entsprechende Nutzungen auf den Flächen **EZL** werden zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gem. DIN 4109* ("Schallschutz im Hochbau") sind auf den Flächen **EZL** in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen sowie Bettenräumen etc. die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich**	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB		
		Bettenräumen in Krankenanstalten o. ä.	Aufenthaltsräume in Wohnungen o. ä.	Bürräume 1) und ähnliches
III	61 bis 66	40 dB	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	45 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	50 dB	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80	2)	50 dB	45 dB
VII	> 80	2)	2)	50 dB

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

* Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109*)

Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

** Vorhaben mit Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis haben sich an die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, nachts zu halten. Die Berücksichtigung vorhandener Bebauung kann in Abhängigkeit vom Einzelfall unberücksichtigt bleiben.

b) Innerhalb der Flächen **EZL**, welche im Lärmpegelbereich **V** und **VI** liegen, sind die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 10 so anzuordnen, dass sie entlang der Luchstraße nach Westen und entlang der Dessauer Straße nach Osten orientiert liegen bzw. in Gebäudeteilen, die dem Innenhof zugewandt sind, sofern diese von anderen Baukörpern abgeschirmt werden.

c) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht durch baulichen Maßnahmen (vorgelagerte Baukörper usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.

d) Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI 2719, 21. 24, BImSchV) zulässig.

2. Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallmaßnahmenverordnung-24, BImSchV vom 4. Februar 1997, BGBl. I, 1997, Nr. 8)

Artenliste

Bäume:
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Malus floribunda
Prunus mahaleb
Prunus Accolade
Prunus padus Tiefurt

Spitzahorn
Hainbuche
Gemeine Esche
Wildapfel
Zierapfel
Weichselkirsche
Frühe Zierkirsche
Schmale Trauben-Kirsche
Stadtbirne

Sträucher:
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Rosa spec.
Rubus idaeus
Rubus nigrum
Salix caprea
Salix fragilis
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Feldahorn
Hainbuche
Haselstrauch
Horttriegel
Roter Horttriegel
Wildrosenarten
Himbeere
Schwarze Johannisbeere
Salweide
Bruchweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Schneeball

Auszug aus dem amtlichen Stadtplan, Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt

STADT DESSAU-ROSSLAU Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz"

Entwurf

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Datum 12.01.2016

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50

