BEBAUUNGSPLAN NR. 104 A" Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A der Stadt Dessau-Roßlau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung PlanzV 90
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BauGB
MI – Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl	§§ 16, 17, 19 BauNVO
10 Baumassenzahl	§§ 16, 17, 21 BauNVO
OK 15 m / 20 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
a abweichende Bauweise (vgl. textl. Festsetzung, Pkt. 3.1)	§§ 22 Abs. 4 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung Golfplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Pflicht zum Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A/E 1 - 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (E 1, E 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Richtungssektor A vgl. textlicher Festsetzung 5.1.2	
Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche	
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Vermaßung in Metern	
ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze Koordinaten siehe Tabelle	
ausgewählte Punkte innerhalb des Geltungsbereiches (A/E-Flächen) Koordinaten siehe Tabelle	
Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB
unterirdisch	
Elektrizität / Wasser / Abwasser / Telekommunikation / Fernwärme	

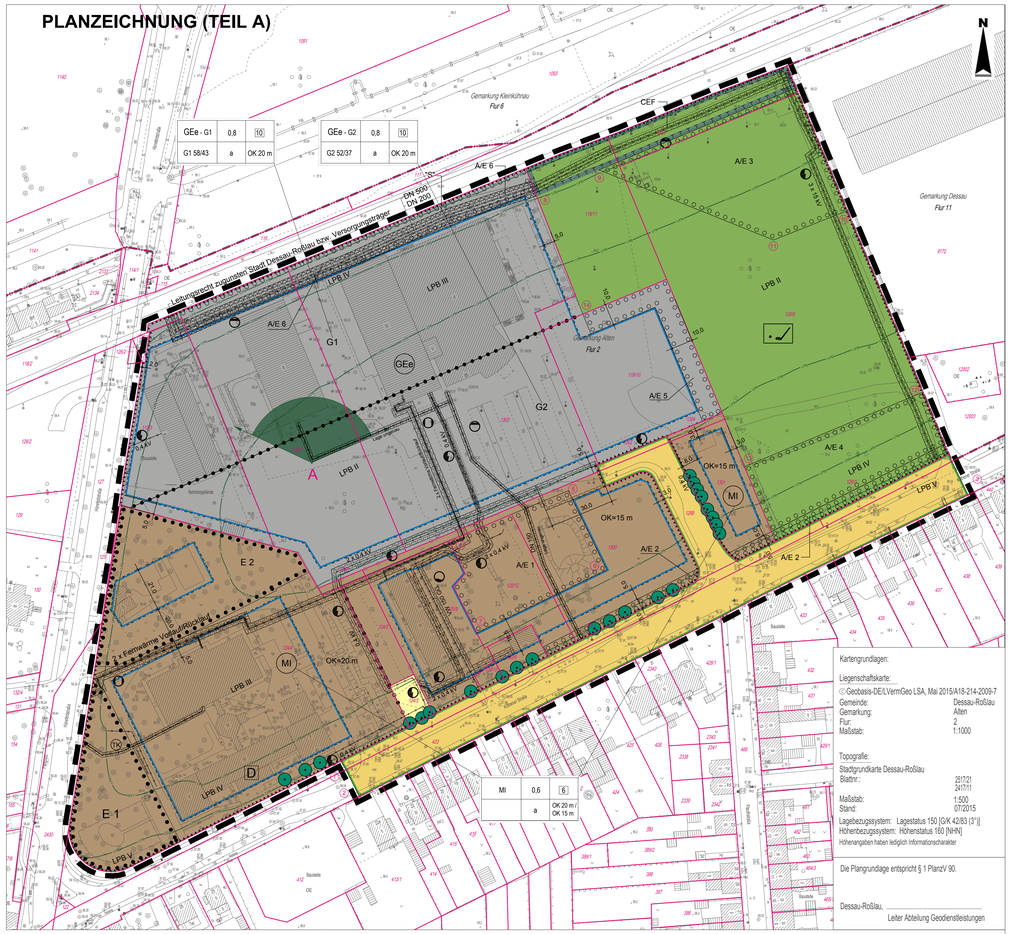
2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN18702 (auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlagen	
1300, 120 Flurstücksnummern	
Flurstücksgrenze	
Flur 2 Flurbezeichnung	
Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Zugehörigkeitspfeile	

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Art der baulichen Nutzung	Grund-flächenzahl	Bau-massenzahl
max. zul. Emissionskontingent L_{EK} tags / nachts je m² Grundstücksfläche in dB (A)	Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen

Ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze (LS 150)		
Punkt	Rechtswert	Hochwert
1	4513599.89	5743905.91
2	4513608.32	5743889.17
3	4513892.86	5744030.09

Ausgewählte Punkte innerhalb des Geltungsbereiches (A/E-Flächen) - (LS 150)		
Punkt	Rechtswert	Hochwert
4	4513650.24	5744008.62
5	4513706.02	5744031.97
6	4513723.99	5743995.15
7	4513663.30	5743965.67
8	4513691.22	5744169.66
9	4513720.37	5744182.01
10	4513836.34	5744162.98
11	4513801.95	5744149.25
12	4513871.74	5744078.10
13	4513788.36	5744043.32
14	4513712.78	5744114.66

Richtungssektor		
Sektoren-ursprung	Rechtswert	Hochwert
A	4513586.10	5744045.20

Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte:
© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, Mai 2015/A18-214-2009-7

Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Alten
Flur: 1
Maßstab: 1:1000

Topographie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
Blattnr.: 25/17/21
24/17/11
Maßstab: 1:500
Stand: 07/2015

Lagebezugssystem: Lagestatus 150 [GK 42/83 (3°)]
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 [NHN]
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Plangrundlage entspricht § 1 PlanzV 90.

Dessau-Roßlau, ...
Leiter Abteilung Geodienstleistungen

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**Bauo LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (**LEntwG LSA**) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 170)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP-LSA 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl.LSA Nr. 2011, S.160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 MI-Gebiete gemäß § 6 BauGB

1.1.1 In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht zulässig.

1.1.2 In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 GEe- Teilgebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2.1 Im GEe-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.2.2 Im GEe-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Im GEe-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nicht überschreiten, die in der für die jeweilige Teilfläche aufgestellten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist (vgl. Textliche Festsetzung 5.1).

1.4 Zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche

1.4.1 Im MI-Teilgebiet wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² je Betrieb nicht zulässig sind.

1.4.2 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
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)
- Haus-rat, 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: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, BV/163/2009/VI-61

1.4.3 Im GEe-Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.
Ausgenommen davon sind im GEe-Gebiet Verkaufseinrichtungen 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.
Ebenfalls ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugteilehandels, die auf Grund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben.

1.4.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt der im GEe genehmigte und bestehende Möbelmarkt auch weiterhin zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche über die genehmigte Fläche von 4500 m² sowie Sortimentsänderungen sind ausgeschlossen. Das branchenübliche zentrenrelevante Randsortiment darf nicht mehr als 10 % der genehmigten Verkaufsfläche einnehmen. Der Gebäudebestand darf bauch umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

2.1.1 Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

2.2 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.2.1 Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 40 m über Bezugspunkt - vgl. Festsetzung 2.2.2 - überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen handelt.

2.2.2 Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

„a" - abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

3.2 Die Überbaubarkeit der einzelnen Teilgebiete wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und Baugrenzen eingeschränkt.

Für den Abstand der Baugrenzen werden Maße festgesetzt, die zu bestehenden oder im Ergebnis von Neuordnungsmaßnahmen gebildeten Flurstücksgrenzen mindestens einzuhalten sind.
Dies gilt auch für Abstandsmaße im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

3.3 In den GEe-Teilflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen zulässig.

4.0 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

In dem mit Buchstabe „S" gekennzeichneten Bereich sind in einem Schutzstreifen von jeweils 3,0 m von der Leitungsachse zu beiden Seiten Baumpflanzungen und bauliche Anlagen i. S. § 2 Abs. 1 BauO LSA grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen davon können nach Vorgabe und Zustimmung der zuständigen Behörde zugelassen werden.

5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Gewerbelärm

5.1.1 In den jeweiligen Teilgebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 6:00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5.
Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Hinweis: Die Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (TA Lärm, GMBl. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

5.1.2 In der privaten Grünfläche "Zweckbestimmung Golfplatz" wird für die Tagzeit ein max. zulässiges Emissionskontingent von 51 dB (A) festgesetzt.

5.1.3 Für den Richtungssektor A, siehe Planzeichnung, erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A), vgl. DIN 45691, Anhang A.2. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für immissionsorte jj im Richtungssektor k LEK,j durch $LEK,j + LEK, zus,k$ zu ersetzen ist.

5.2 Verkehrslärm

5.2.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) sind in den mit LPB gekennzeichneten Bereichen für Wohnungen, Büros o. ä. im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) wie folgt festgesetzt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	*Lärmpegel-bereich LPB*	*Raumarten*		
		$R'_{w,res}$) Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	*($R'_{w,res}$) Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.*	*$R'_{w,res}$) Büroräume o. ä.*
71 bis 75	*V*	*50 dB*	*45 dB*	*40 dB*
66 bis 70	*IV*	*45 dB*	*40 dB*	*35 dB*
61 bis 65	*III*	*40 dB*	*35 dB*	*30 dB*
56 bis 60	*II*	*35 dB*	*30 dB*	*30 dB*

1) Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der einfallende Außenlärm aufgrund der in den Raum ausgestrahlten Teilgeräusche nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel bildet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß, z. g. Raumarten ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit dem z. g. Schalldämmmaß vorzusehen.

5.2.2 Für die senkrecht zur Köthener Straße und Hünefeldstraße orientierten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich - abgewogen vom Einmündungsbereich in die Hünefeldstraße - ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich bzw. für die der Köthener Straße abgewandten Gebäudeseiten um einen Lärmpegelbereich (bei offener Bauweise) bzw. um zwei Lärmpegelbereiche (bei geschlossener Bauweise) reduziert werden.
Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird. Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sollen im Lärmpegelbereich V nicht angeordnet werden, da hier mit einem erheblichen Mehraufwand zur Herstellung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gerechnet werden muss.
Soweit 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, zulässig. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

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

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

6.1.1 Der Umbau bzw. Abriss von Gebäuden darf nicht in der Wochenstubenzeit der Fledermäuse erfolgen. Direkt vor Beginn der geplanten Maßnahme hat eine detaillierte Quartiersuche zu erfolgen.

6.1.2 Bei temporären oder dauerhaften Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten von Zauneidechsen (z. B. Fang, Abgrenzungen durch Schutzzäune) umzusetzen.

6.1.3 Gehölzentnahmen sind nur außerhalb der sich von März bis August erstreckenden Brutzeit der Vögel durchzuführen. Gleiches gilt für Flächeninanspruchnahmen, z. B. als Baustelleneinrichtungsflächen, Versiegelungen usw., von unbebauten Vegetationsflächen.

6.2 Vorgezogene artenschutzrechtliche CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten

- Ersatzlebensräume Zauneidechse (CEF-Maßnahme)

Rechtzeitig vor Maßnahmen gemäß Festsetzung 6.1.2 sind innerhalb der festgesetzten CEF-Fläche vorgezogene habitatverbessernde Maßnahmen für Zauneidechsen durchzuführen. Hierzu sind folgende Habitatstrukturen einzubringen:
- 10 Eidablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindestmächtigkeit von 0,3 m,
- Lesesteinhaufen aus grobschottrigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³,
- 10 Totholzhaufen aus ungeregeltem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³.

Für die Zeit der Herstellung des Ersatzlebensraums ist ein Einwandern von Tieren durch Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes zu verhindern.

6.3 Ökologische Baubegleitung
Baumaßnahmen sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Diese beinhalten insbesondere:
- Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen,
- Kontrolle von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen und
- Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Baumaßnahmen in der Brutzeit,
- Kontrolle zu fällender Bäume auf Höhlen, Spalten und Nester einschließlich Protokoll,
- bei Vorhandensein entsprechender Habitatstrukturen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über weiteres Vorgehen
- Herstellung des Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen
- Kontrolle der Umsiedlung von Vorkommen der Zauneidechse.

6.4 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Verringerung der Fläche erforderlich ist.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.2 Erhaltungsgebot E 1
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 1 ist in ihrem Charakter als Parkfläche mit einem dominierenden Baumbestand zu erhalten. Innerhalb der Fläche E 1 können maximal 20 % der Fläche als Wege und Aufenthaltsbereiche in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

7.3 Erhaltungsgebot E 2
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 2 ist in ihrem Charakter als Parkfläche mit einem dominierenden Baumbestand zu erhalten. Innerhalb der Fläche E 2 sind Versiegelungen bis max. 1.000 m² zulässig.

7.4 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche **A/E 1** soll sich sukzessiv entwickeln.

7.5 Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche **A/E 2** zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zwischen den Bäumen. Die Fläche ist mit Rasen zu begrünen. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsquerung) als Ausnahme zugelassen werden.
Artenauswahl:

Aesculus carnea	-	Rotblühende Kastanie
Platanus acerifolia	-	Platane

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB., Stammumfang mind. 16 - 18 cm

7.6 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen **A/E 3 und A/E 4** zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei der Bepflanzung sind die Vorgaben der Leitungsbetreiber zu beachten.
Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm (Strauch)
Pflanzraster: 1 Gehölz je 2 m²

7.7 Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche **A/E 5** zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Dabei ist je 10 Sträucher ein Baum zu pflanzen.
Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm (Strauch)
Pflanzraster: 1 Gehölz je 2 m²

7.8 Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen **A/E 6** zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Sträuchern. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei der Bepflanzung sind die Vorgaben der Leitungseigentümer zu beachten.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm
Pflanzraster: 1 Gehölz je 2 m²

7.9 Bindungen für Pflanzungen
Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.
In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB., Stammumfang mind. 12 - 14 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm (Strauch)

7.10 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt. Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 5,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.
Artenauswahl:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Platanus acerifolia	-	Platane

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB., Stammumfang mind. 16 - 18 cm

7.11 Alle festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

Hinweise: - Entsprechend der Kampfmittelbelastungskarte des Technischen Polizeiamtes des Landes Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet als kampfmittelbelastet (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen sind Kampfmittelsondierungen vorzunehmen. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung oder eine Polizeidienststelle umgehend zu informieren.
- Archäologische Funde sind entsprechend § 9 Abs. 3 und § 17 Abs. 3 Denkmalschutzgesetzt LSA der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu melden.
- Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau zu beantragen ist.
- Innerhalb des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
- Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB befindet sich der Geltungsbereich des