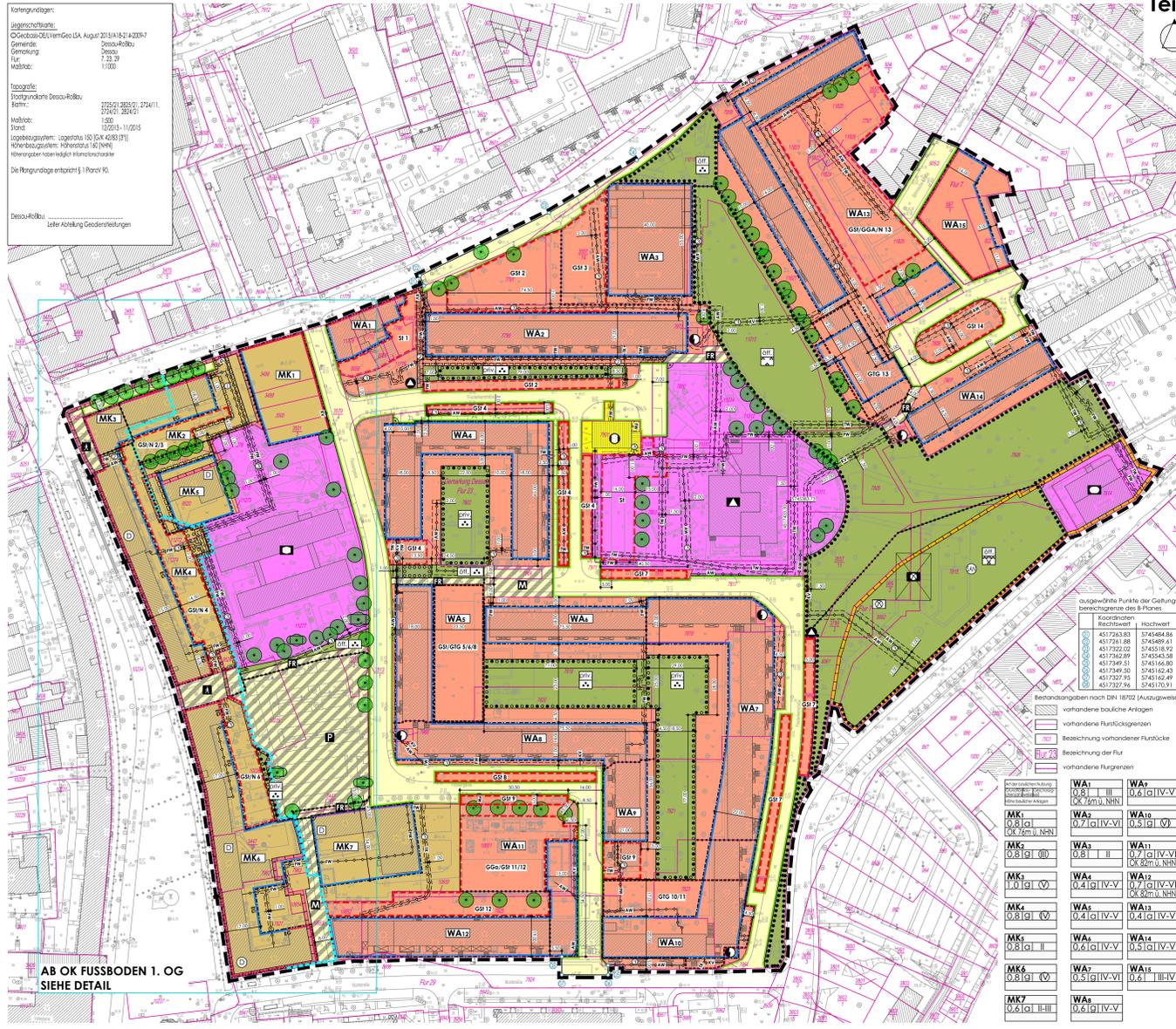


Projektname:
 Dessau-Roßlau
 Datum:
 12.09.2013



Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
 - MK** Kerngebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Räumen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Turnhalle
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte
- Verkehrsräumen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Fußgängerbereich
 - Mischverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
- Abfall
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Ferwärme
- Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- oberirdisch
 - unterirdisch
 - Gas
 - Trinkwasser
 - Abwasser
 - Ferwärme
 - Elektrizität
 - Telekommunikation

- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, öffentlich / privat
 - Grünanlage
 - Parkanlage
 - Spielpark
 - Spielplatz
 - Bolzplatz (Bestand)
 - Bolzplatz (Neuanlage)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 o und (4) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (4) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 - zu erhaltender Baum
 - zu erhaltende sonstige Bepflanzung; hier: Baumgruppe
 - zu pflanzender Baum
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 (4) BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (4) BauGB)
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sanierungsgebiet Dessau-Nord (§ 142 (1) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Werkstätten, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); Zielbestimmung
 - Stellplätze mit Zuordnung zu Baugebieten, z. B. S1 = Zuordnung WA1
 - Nebenanlagen mit Zuordnung zu Baugebieten, z. B. N6 = Zuordnung MK6
 - Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zu Baugebieten, z. B. GS2 = Zuordnung WA2
 - Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung zu Baugebieten, z. B. GG8 = Zuordnung WA8
 - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen; mit der Zweckbestimmung:
 - Gemeinschaftstiefgaragenstellplätze mit Zuordnung zu Baugebieten, z. B. GTG13 = Zuordnung WA13
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) begründete Flächen
 - Anliegerverkehr MK2, MK3, MK4, MK5; Versorgungsträger
 - Fußverkehr Allgemeinheit; Versorgungsträger
 - Versorgungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Informelle Darstellung**
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches A "Innenstadt Dessau" gem. Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"



DETAIL AB OK FUSSBODEN 1. OG

Teil A Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- Die gem. § 7 BauNVO in den Kerngebieten **MK** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungstankstellen unzulässig.
 - Innhalb der Kerngebiete **MK** sind gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss gem. § 7 (4) BauNVO allgemein zulässig.
 - Innhalb der Kerngebiete **MK** ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO im Erdgeschoss gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
 - Die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO Innhalb der Kerngebiete **MK** ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
 - Die Nutzung des **MK5** als Kerngebiet ist gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB an die Aufrechterhaltung des Denkmalschutzes für das vorhandene Einzeldenkmal gebunden. Bei Aufhebung des Denkmalschutzes wird gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB die Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes mit einer GR2 v. 0,6, 2-geschossiger Bauweise und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 72 m ü. NN festgesetzt.
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Bezug auf Betriebe des Beraterberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - In sämtlichen Baugebieten (bzw. Teilen davon) östlich der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches A "Innenstadt Dessau" (siehe Detail), sind Einzelhandelsbetriebe mit zentral-relevanten Sortimenten unzulässig.
 - Der Begriff "Zentralrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan im Einzelhandelsbetriebe mit zentral-relevanten Sortimenten der "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" * wie nachfolgend festgesetzt:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf, Schmölküchen
 - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Woll-, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
 - Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgerätschaften, z. B. Fahrräder)
 - Hautart, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bekleidung
 - Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotoarten, optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Musikalienhandel
 - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
 - Elektronikgerätschaften (weiße und braune Ware)
 - Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Waffen und Jagdbedarf
 - Abweichend von der Festsetzung Ziff. 8 a) sind Verkaufseinrichtungen für zentralrelevante Sortimente von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, zulässig, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsfäche gegenüber der branchenübliche Verkaufsfäche zentralrelevanten Sortiments nicht überschritten werden.
 - Abweichend von der Festsetzung Ziff. 8 a) sind die Sortimente der Festsetzung Ziff. 8 b) in Einzelhandelsbetrieben mit zentralrelevanten Sortimenten als Randsortimente nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfäche jedes Betriebes ausmachen. Dabei darf eine Verkaufsfächenobergrenze von 800 m² für branchenübliches zentralrelevantes Randsortiment nicht überschritten werden.
 - Abweichend von der Festsetzung Ziff. 8 a) sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches A "Innenstadt Dessau" Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche je Betrieb bis zu 100 m² ("Dessau-Roßlauer Loderl") für zentralrelevante Sortimente zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Innhalb der Kerngebiete **MK2, MK3** und **MK4** wird mit einer Bauleihe von 6 m, bezogen auf die hintere Baugrenze, die Gesamthöhe baulicher Anlagen auf die OK Fußboden des 2. Vollgeschosses der anschließenden denkmalgeschützten Gebäude zwingend festgesetzt. Technische Aufbauten auf Gebäuden sind in diesen Kerngebieten oberhalb der vorgeordneten festgesetzten Höhe baulicher Anlagen unzulässig.
 - In den Kerngebieten **MK1** und **MK7** sowie in den Allgemeinen Wohngebieten **WA5, WA6, WA10** und **WA13** sind Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen unterhalb der Geländeoberfläche ohne Anrechnung auf die zulässigen Vollgeschosse gem. § 21 a (1) BauNVO zulässig.
 - In den Kerngebieten **MK2, MK4, MK5, MK6** und **MK7** ist gem. § 21 a (3) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdeckte Stellplatzanlagen und Garagen bis zu 0,2 der Fläche des Baugrundstücks ausnahmsweise zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA7, WA8, WA12 - WA14** ist die 6-geschossige Bauweise auf maximal 40% der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA7** und **WA10** sind die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GR2 von 0,8 ausnahmsweise zulässig.
 - Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA5, WA10** und **WA13** durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GR2-Obergrenze von 0,8, sofern die Decke der Tiefgarage mindestens entlastet begründet wird.
- Bauweise, Baulinien**
- Die Baulinien in den Kerngebieten **MK1, MK2, MK3, MK4** und **MK6** dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 durch das Vordringen von Kellerlichtschächten, Treppen, Erken und Balkonen ausnahmsweise bis zu 2 m überschritten werden.
 - Abweichend von der offenen Bauweise darf gem. § 22 (4) BauNVO im Kerngebiet **MK1** auf die südliche und westliche Grundstücksgrenze und im Kerngebiet **MK5** auf die westliche, nördliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Dabei ist im Bereich des Kerngebietes **MK1** im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes eine lichte Durchgangshöhe von 4,20 m zu gewährleisten.
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem Kerngebiet **MK7** auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Abweichend von der offenen Bauweise darf im Kerngebiet **MK7** auf die westliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand ab L.O.G. gebaut werden. Dabei ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg eine lichte Durchgangshöhe von 4,20 m zu gewährleisten.
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA5, WA6, WA8** und **WA10 - WA14** Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Abweichend von der offenen Bauweise darf in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 22 (4) BauNVO im **WA5** auf die südliche Grundstücksgrenze, im **WA6** und im **WA13** auf die östliche Grundstücksgrenze, im **WA8** auf die südliche und westliche Grundstücksgrenze und im **WA9** auf die nördliche Grundstücksgrenze sowie in **WA11** auf die westliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden.
- Nebenanlagen/Stellplätze**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA1, WA11, WA12** sowie in den Kerngebieten **MK6** und **MK7** sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig, sofern in den einzelnen Baugebieten keine Festsetzungen von Flächen für Stellplätze gesondert erfolgt sind und sie so eingegründet sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.
 - Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA**, einschließlich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ist die Nutzung als Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie gem. § 23 (5) BauNVO i. V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässig, Ausgenommen hiervon sind die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandenen Grundstücksflächen.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Innhalb der Kerngebiete **MK** und der Allgemeinen Wohngebiete **WA**, außerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie Innhalb der Umgrenzung für Flächen für Stellplätze allgemein zulässig, sofern in den einzelnen Baugebieten keine Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen gesondert erfolgt sind und sie soweit eingegründet sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.
 - Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist die Errichtung überdachter Gemeinschaftsstellplätze allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze des **WA2, WA4** und **WA7** entlang der Friedenkerstraße sowie **WA4, WA8** und **WA9** entlang der Flossergasse.
 - Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbewert von 60% zulässig. Abweichend hiervon sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur in gebundener Bauweise zulässig.
 - Im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen Nr. 11/12 im Allgemeinen Wohngebiete **WA11** ist das Errichten eines zweigeschossigen Parkdecks zulässig.
- Grünflächen**
- Die öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" und "Spielpark" sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze oder sonstige Bepflanzungen sind durch Neupflanzungen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen können aus gestalterischen Gründen mit Solitärgehölzen und Sonderformen durchgeführt werden, ebenso zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die privaten Grünflächen "Grünanlage" sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und als Wiese zu pflegen, vorhandener Vitreol-Gehölzbestand standortgerechter Laubbäume ist zu erhalten und zu pflegen. Standortfremde Arten, Nadelgehölze und geschädigte Exemplare sind sukzessiv zu entfernen. Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzstandort sind unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumanspruches zu treffen. Der Festsetzungsgehalt gilt ebenfalls sinngemäß für die als zu erhalten festgesetzten Einzelstandorte von Bäumen und Baumgruppen im Plangebiet.
 - Sämtliche Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche, die Übergangsbereiche der Stellplatzreihen sowie sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Nutzungsartenzuordnung im Plangebiet (Freiflächen) sind als Grünanlagen zu gestalten. Sie sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen einzulegen und je nach Raumangebot mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen. Vorhandene vitale Baumbestände sind in die Neuanlage zu integrieren. Ergänzungspflanzungen von Sträuchern sind gruppenweise zu mindestens fünf Exemplaren vorzunehmen, dabei ist im Abstand von 1 - 2 m zu pflanzen.
 - Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Kerngebieten **MK** und den Allgemeinen Wohngebieten **WA** sind aus gestalterischen Gründen ausnahmsweise Solitärgehölze und Sonderformen für Anpflanzungen mit repräsentativem Charakter zulässig. Vorrangweise sind standortgerechte Gehölze gem. Artenliste zu verwenden.
 - Zur Eingrünung und Abgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen wird die Anlage von Schnitthecken aus standortgerechten Arten festgesetzt. Dabei sind je 1 fm, Hecke mindestens drei Pflanzen zu setzen. Ferner sind je 5 anzulegenden Stellplätze 1 standortheimischer Baum gem. Artenliste zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von 4 m² vorzusehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
- Hinweis:**
Für die Bepflanzungen soll vorzugsweise autochthones Material verwendet werden. Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungsphase ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechend geeignete, bedarfsgerechte Maßnahmen zu sichern, abgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen.
- Artenliste**
- Bäume über 20 m Wuchshöhe**
- | | |
|-------------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Liriodendron tulipifera | Tulpenbaum |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Tilia cordata | Wirtelblinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- Bäume bis 20 m Wuchshöhe**
- | | |
|--------------------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Catalpa bignonioides | Trompetenbaum |
| Prunus padus | Traubeneiche |
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | Stadtbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
- Bäume bis 10 m Wuchshöhe, Strauchgruppen und Hecken**
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Corpinus betulus | Hainbuche |
| Corynus avellana | Hassel |
| Cornus | Hortensie / Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartweige |
| Lonicera xylosteum | Heckenkräusler |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Malus floribunda | Veilchenblüher Apfel |
| Pyracantha coccinea | Feuerdorn |
| Ribes nigrum | Rose Johannisbeere |
| Rosa spec. | Heckenrose |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Feuerball |
- Hinweis zu Pflanzgrößen und Qualitäten:**
Bei der Pflanzung von Sträuchern sind mindestens 2x verpflanzte Gehölze mit mehreren Trieben (vorzugsweise balliert oder im Container) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (8-tugigenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden. Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden. Die Verwendung der Gehölze in Sorten ist zulässig.
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Auf Grund des § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die der Robastrasse, Muldstraße und Straße Friederikenplatz zugewandenen Gebäudesseiten der Baugebiete **WA1 - WA3, WA7, WA10 - WA14**, auf der Grundfläche der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" im Hochbau zum Schutz gegenüber Außenlärm festgesetzt. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen.
- Hinweis:**
Von den Inhalten der Festsetzung Ziff. 37, betroffenen Gebäudesseiten sind aus den Lärmausbreitungskarten (Anlage 3) des Schalltechnischen Gutachtens zur Begründung des Bebauungsplanes zu ersehen.
- Im Bereich des Kerngebietes **MK7** sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete **WA8/WA12** nur Betriebe und Anlagen mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnrecht nicht wesentlich stören i. S. der städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zulässig.
 - In den Baugebieten **WA1 - WA14** können durch die mit der Nutzung von öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen verbundenen Geräusche sowie durch Straßenverkehrslärm von öffentlichen Parkplätzen Immissionsbelastungen auftreten, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in der Nachtzeit um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Wegen der gegenüber dem Regelwert erhöhten Geräusch-Immissionsbelastung werden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm i. S. der Regelungen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes der betroffenen Außenbauteile ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen. Ausnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelegte Bauteile oder andere Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorhanden ist.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)**
- Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung i. S. von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Im Bereich der festgesetzten Kerngebiete **MK2, MK3, MK4** und **MK6** sind Dächer von baulichen Anlagen i. S. der textl. Festsetzung Ziff. 12 als Flachdachterasse oder Flachdach mit Dachbegrünung herzustellen.
 - Fassadenflächen, orientiert zur hinteren Baugrenze im Bereich der Normebene der Kerngebiete **MK2, MK3, MK4** und **MK6** sind in Putzstruktur und Farbgebung identisch mit den Fassaden der baulich erweiterten denkmalgeschützten Gebäude herzustellen.
 - Örtungselemente in Fassadenflächen, orientiert zur hinteren Baugrenze im Bereich der Normebene der Kerngebiete **MK2, MK3, MK4** und **MK6** sind ausschließlich unter Aufnahme der Fensterachsen der baulich erweiterten denkmalgeschützten Gebäude zulässig.
 - Umwehrungen bzw.üstungsgeländer zur Begrenzung von Flachdachterrassen oder Flachdachhängern, Ziff. (1) sind aus nicht glänzenden Metallprofilen mit max. Ø 55 mm auszubilden. Bei entsprechendem Erfordernis sind Stützpfähle mit vertikal verlaufenden Geländebändern, entsprechend der denkmalgeschützten Bestandsbebauung - hier: als Fenstergeländer zur Zerster Straße - auszuführen. Verzierungen oder Art, Aufschüchungen und Verbindungen der Geländer und Umwehrungen sind unzulässig.

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 164 "FLÖSSERASSE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

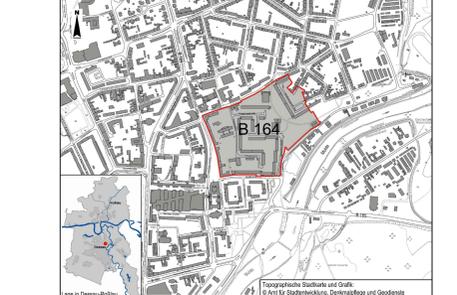
- Präambel**
- Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der der Zeit gültigen Fassung sowie nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 85 (3) BauO LSA des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), in der der Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ... 2016, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" mit örtlichen Bauvorschriften, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Flanzerschaft (Teil A) sowie dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:
- Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerk**
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 "Flössergasse" mit örtlichen Bauvorschriften, der Stadt Dessau vom 02.06.2004.
Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 7/2004 am 26.07.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu dem Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" mit örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 04.10.2015 bis zum 04.11.2015, in der Stadtverwaltung Dessau, Stadtplatzanlage mit der Stadt Dessau, Wölfler Platz 2, während der Darstellten öffentlich ausliegen. Die erschiebliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 10/2015 am 24.09.2015.
Mit Schreiben vom 22.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
 - Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164 "Flössergasse" mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwert GbR

Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Tele. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwert.de

Planverfasser
Ansleben Braunschweig Leipzig Sentfenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

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

Anlage 3 zur BV/232/2016/III-61

Datum 30.06.2016

Maßstab 1:1.000

STADT DESSAU-ROSSLAU