



Teil A: Planzeichnung

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: ALK des LVermGeo Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Dessau-Roßlau
 Gemarkung: Dessau
 Flur: 9
 Maßstab: 1 : 1000
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
 LVermGeo SA: Dessau-Roßlau
 am:
 Aktenzeichen:

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den
 LVermGeo

Topographie:
 Digitale Stadtgrundkarte 1 : 500
 Herausgeber: Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungsamt
 Stand: 03/2009

Lagebezugssystem: Lagestatus 150(G/K 42/83(3¹))
 Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NHN)

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter.

1 Planzeiherklärung

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung u. Text gem. § 9 BauGB

Teilgebiet (TG)	
TG 6	
GI 0,6	Art der baul. Nutzung Gewerbegebiet (GE) Industriegebiet (GI)
a	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
OK 73,0 m	Bauweise Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
N/N	o offene Bauweise a abweichende Bauweise

- GE** Gewerbegebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 Bau NVO
- GI** Industriegebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 Bau NVO
- 0,6** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 Bau NVO
- 5,0** Baumassenzahl BMZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 21 Bau NVO
- OK 73,0 m** OK baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 Bau NVO
- o** offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) Bau NVO
- a** abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) Bau NVO
- Baugrenze § 23 (3) Bau NVO
- ↔** Einfahrtsbereich § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- ◆** Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünvernetzung § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Wasserfläche, Zweckbestimmung: Eichenreitengraben § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
- ▭** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- L1** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers TG4 Hochspannungsfreileitung
- L2** Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des Entwässerungsgrabens
- ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- ◆ ◆ ◆ ◆** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO
- 5,0** Vermaßung in Metern
- TG** Teilgebiet
- 21,0** Schutzabstand (in Metern) zur 15 kV-Leitung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

- 1.1 GE-Teilgebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.1.1 Im GE-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 Im GE-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 GI-Teilgebiet gemäß § 9 BauNVO
- 1.2.1 In dem GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

- 1.2.2 In dem GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Abweichend davon sind Verkaufseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet stehen, zulässig, 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.

Dabei darf die Verkaufsfläche für ein zentralrelevantes Sortiment 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" wie folgt:

- Nahrungsmittel 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 Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)
- Hausrat, 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 (Stadtratsbeschluss BV/163/2009/VI-61 v. 10.06.2009)

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

2.1. In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

4.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)

4.1 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bepflanzungen sind nur mittels folgender Arten als freiwachsende Hecke auszuführen:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus monogyna - Eingriffl-Weißdorn
 Corylus avellana - Haselnuß
 Rosa canina - Hundsrose
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 Syringa vulgaris - Wild-Flieder

Die landschaftsgerechten Strauchpflanzungen sind in den Qualitäten Sträucher ohne Ballen, Höhe 60 - 150 cm durchzuführen, wobei ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m im Verbund einzuhalten ist.

4.2 Eingrünung von Stellplätzen
 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.
 Artenauswahl:
 Acer campestre in Sorten - Feldahorn
 Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
 Aesculus hippoc. 'Baumannii' - Gefülltblühende Roßkastanie
 Betula pendula - Birke
 Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
 Fraxinus excelsior in Sorten - Gemeine Esche
 Platanus x acerifolia - Platane
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Robinia pseudoacacia in Sorten - Robinie
 Ulmus-Hybrida - Ulme

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.
 Die Baumscheiben sind je Baum mindestens 12,50 m² groß auszubilden.

4.3 Unbebaute Grundstücksflächen
 Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

- 4.4 Öffentliche Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen sind als naturnahe Wiese herzustellen. Wenigstens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Solitären und Gehölzgruppen in folgender Artenwahl zu bepflanzen, vgl. auch Ziffer 4.1, zusätzlich:
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Salix alba (Silber-Weide), Salix caprea (Salweide), Salix aurita (Ohr-Weide), Quercus robur (Stiel-Eiche), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Unter Hochspannungsleitungen sind Gehölze nur bis zu einer Endhöhe von 3,00 m zulässig.

Teil C: Hinweise

1.0 Denkmalschutz
 Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden. Gem. § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA bedarf, wer ein Kulturdenkmal (s. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA) instand setzen, umgestalten, verändern, beseitigen, zerstören oder durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufragen von Anlagen in seiner Umgebung verändern will, einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA).

Preamble

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den Änderungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehendentextlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101-I (A) "Gewerbegebiet Mitte, Teilblatt I (A)", festgesetzt durch Satzung vom 26.01.1998 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 27.06.1998) außer Kraft.

- Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1:1.000
 - Planzeiherklärung gem. Planzeiherverordnung 1990 (PlanzV 90)

- Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

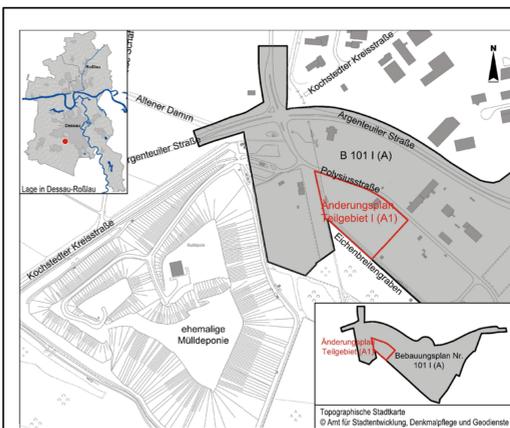
Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung einen Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101-I (A) mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 101 - I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" wurde durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 06.07.2011 gefasst und am 30.07.2011 im Amtsblatt Nr. 08/2011 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Wieland Schreiber
 Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure
 Joh.-Seb.-Bach-Str. 18 Te.: 0541-434614
 49076 Osnabrück Fax.: 0541-434774



STADT DESSAU-ROSSLAU

Änderungsplan Nr. 101
 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1)
 an der Polysiusstraße"

VORENTWURF

Datum 25.07.2016
 Maßstab 1:1.000

