

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten (ETRS89_UTM32)	Rechtswert	Hochwert
720431.66	5743782.01	

ausgewählte Punkte der Straßenverkehrsfläche des B-Planes

Koordinaten (ETRS89_UTM32)	Rechtswert	Hochwert
720386.11	5743762.89	
720423.06	5743746.96	
720428.64	5743747.86	
720433.07	5743750.21	
720443.40	5743747.04	
720448.48	5743737.50	
720445.31	5743727.16	
720435.77	5743722.08	
720425.43	5743725.25	
720416.95	5743741.20	

ausgewählte Punkte der Habitatfläche des B-Planes

Koordinaten (ETRS89_UTM32)	Rechtswert	Hochwert
720476.17	5743783.51	
720500.87	5743827.24	
720517.50	5743828.36	
720528.82	5743813.59	
720576.34	5743795.41	
720574.57	5743763.03	
720578.55	5743748.00	
720608.85	5743726.23	
720607.01	5743708.93	
720557.23	5743687.27	
720498.36	5743675.94	
720474.62	5743695.26	
720473.38	5743749.25	
720519.30	5743623.07	
720522.79	5743631.50	
720535.32	5743639.57	
720547.59	5743633.84	
720551.54	5743602.61	
720551.29	5743592.43	
720523.99	5743605.26	
720522.46	5743608.58	

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung: Nutzerschablone

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete, WR Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO): 0,3 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, H=9,5 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO): offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB): Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB): Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB; hier: Waldentwicklung (Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 136 / Teil A1))

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB; hier: Habitataufwertung)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB; hier: Waldmantelgebüsch)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB; hier: Naturdenkmal)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); mit Zweckbestimmung:

Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 136 / Teil A1 / Teil D "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt"



Teil A

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Die Reinen Wohngebiete **WR 1 bis WR 4** und das Allgemeine Wohngebiet **WA** werden gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt festgesetzt:
In den Reinen Wohngebieten **WR 1 bis WR 4** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO unzulässig.
Die in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - In den Reinen Wohngebieten **WR 1** und **WR 2** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO unzulässig.
 - Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte der dem Baugrundstück als Haupteinfahrt zugeordneten Verkehrsfläche der Straße "Grauer Steinhau".
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die Baugrenzen dürfen in den Reinen Wohngebieten **WR 1, WR 3** und **WR 4** im Bereich von Vordächern, Kellerlichtschächten und Balkonen bis zu 1,00 m, im Bereich von Dachüberständen bis zu 0,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten unzulässig.
- Bauweise**
- Im Rahmen der offenen Bauweise dürfen Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Reinen Wohngebiete **WR** und des Allgemeinen Wohngebietes **WA** allgemein zulässig. Ein Hervortreten der v. g. Nebenanlagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig. Fassadenfluchten der Hauptgebäude gelten bei einem Winkel < 90° zu den öffentlichen Verkehrsflächen als diesen zugewandt. Ebenfalls unzulässig ist die Errichtung von Nebenanlagen auf den, den angrenzenden Flächen für Wald und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 Teil A1 zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
 - Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
 - Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdeckte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO in den Reinen Wohngebieten **WR** und dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 6 Satz 2 gilt für den hiesigen Regelungsinhalt in gleicher Weise.
 - Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.
 - In den Bereichen der für Stellplätze und Garagen durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist gem. § 9 (2) BauGB bis zur Errichtung entsprechender Stellplätze oder im Zusammenhang mit deren Herstellung angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche "Bergstraße" eine Begrünung mit Zier- oder Landschaftsrosen zulässig.
- Flächen für Wald**
- Innerhalb der Flächen für Wald sind die über den Bebauungsplan Nr. 136 / Teil A1 festgesetzten Waldentwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Strukturvielfalt und Vitalität, welche sich anteilig im Plangeltungsbereich befinden, zu sichern. Insbesondere sind durch gezielte Maßnahmen standortfremde Gehölze zu entfernen und durch Anpflanzung von Stieleichen und Hainbuchen zu ersetzen. Natürlich aufkommender Jungwuchs standortheimischer Arten ist zu fördern und zu erhalten.
 - Die mit (WB) benannten Bereiche sind als gestufte Waldränder mit Waldmantelgebüsch und Saumzone zu entwickeln und zu erhalten. Insbesondere sind durch gezielte Maßnahmen standortfremde Gehölze und Exemplare mit schlechter Vitalität zu entfernen. Natürlich aufkommender Jungwuchs standortheimischer Arten ist zu fördern und zu erhalten. Bestandslücken sind als Krautsäume extensiv zu pflegen oder mit standortheimischen Sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die unbefestigten Seitenbereiche der Verkehrsflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Die Anlagen sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen. Die Anlage von repräsentativen Pflanzungen oder Unterpflanzungen von Straßenbäumen mit Ziergehölzen ist zulässig. Straßenbäume und sonstige Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise mit standortheimischen Arten nach Art und Qualität der Artenliste durchzuführen.
 - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² Versiegelung ein hochstämmiger Baum standortheimischer Arten gem. Artenliste mit Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Erhaltung von Bäumen aus dem Bestand mit Stammumfang ab 50 cm kann angerechnet werden, wenn es sich um vitale Eichen, Hainbuchen, Linden oder Altkiefern handelt.
 - Heckenanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise mit standortheimischen Laubgehölzen gem. Artenliste durchzuführen. Auf die Verwendung von Koniferen ist aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes, mit Ausnahme von Eibe und Stechpalme, zu verzichten.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Als Kompensationsmaßnahme für potenzielle Quartiers- oder Brut- und Niststättenverluste infolge von Baumfällungen sind innerhalb der Reinen Wohngebiete **WR 1** und **WR 4** je 2 und **WR 2** und **WR 3** je 3 Vogelnistkästen und Fledermauskästen anzubringen.
 - Die mit (NB) benannten, als Naturdenkmal geschützten Alteichen und die mit (HB) benannten Habitatflächen sind aus Artenschutzgründen zu schützen. Gezielte Waldumbaumaßnahmen zur Verbesserung der Strukturvielfalt und Vitalität sind zulässig.

Teil B

- Als Kompensationsmaßnahme für die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe sind innerhalb der mit (HB) benannten Bereiche Habitataufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Ziel der Maßnahmen ist die Erhaltung eines standortgerechten, naturnahen Eichenmischwaldes, in dem alte Eichen frei wachsen, die bereits Lebensstätten für Eremil, Heilbock und Hirschkäfer sind oder sich zu diesen entwickeln können. Dazu ist die Freistellung der vorhandenen Alleichen sowie das Freistellen nachwachsender Jungweiden durchzuführen. Es soll sich kein Baumbestand als Konkurrenz um diese Eichen entwickeln. Aufkommender Jungwuchs, insbesondere von Ahorn und Robinie ist zu entfernen. Totholz von standortheimischen Arten ist im Bestand zu belassen.
Zur Aufrechterhaltung der Verbindungen zwischen den besiedelten Bäumen und damit zur Gewährleistung des Populationsaustausches sind mindestens 20 m breite Flugkoridore zu erhalten. Dazu erforderlich ist die Erhaltung von Offenland durch extensive, sporadische Mahd. Die sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen für die Habitatverbesserung ist unter Einbeziehung eines Fachgutachters, anhand der Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen.
- Hinweis:**
Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen sind bei Bedarf nach Kontrolle vor Ort, durch ökologische Baubegleitung und die Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen.
- Die Oberflächenentwässerung hat in Abhängigkeit von den geologischen Verhältnissen auf den Baugrundstücken zu erfolgen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
 - Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m²) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.
- Hinweis:**
Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie ggf. weitere naturschutzfachliche Erfordernisse berücksichtigt.

Artenliste

Bäume	Sträucher / Heister
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolia	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
R. rubiginosa	Wildrose
Saxil aurita	Ohrweide
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Schneeball

- Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:**
- Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.
- Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden. Für Bäume an Straßen und Wegen und für Solitäre sind Qualitäten mit Kronenansatz ab 2,00 m Höhe und STU ab 16 cm zu verwenden.
- Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:
- | | |
|----------------------|-------------|
| Acer negundo | Escheahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Symphoricarpos albus | Schneebeere |
- Hinweis:**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.08.2010 mit ihren Bindungen für vorhandene wie für zur Neupflanzung festgesetzten Gehölze.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

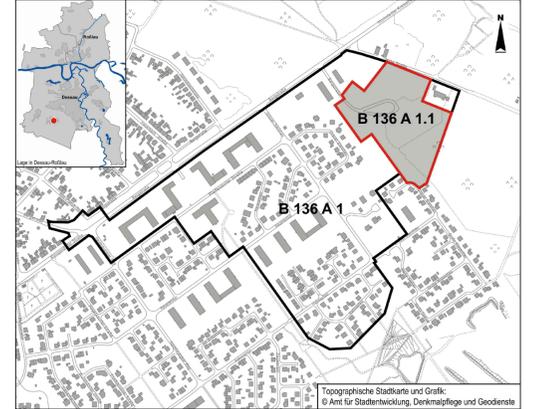
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

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

Humperdinkstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

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

Altleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU
Änderungsbebauungsplan Nr. 136A 1.1
"Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt",
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1

Vorentwurf **Anlage 2 zur BV/045/2017/III-61**

Verfahren gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

Datum 30.01.2017

Maßstab 1:1.000