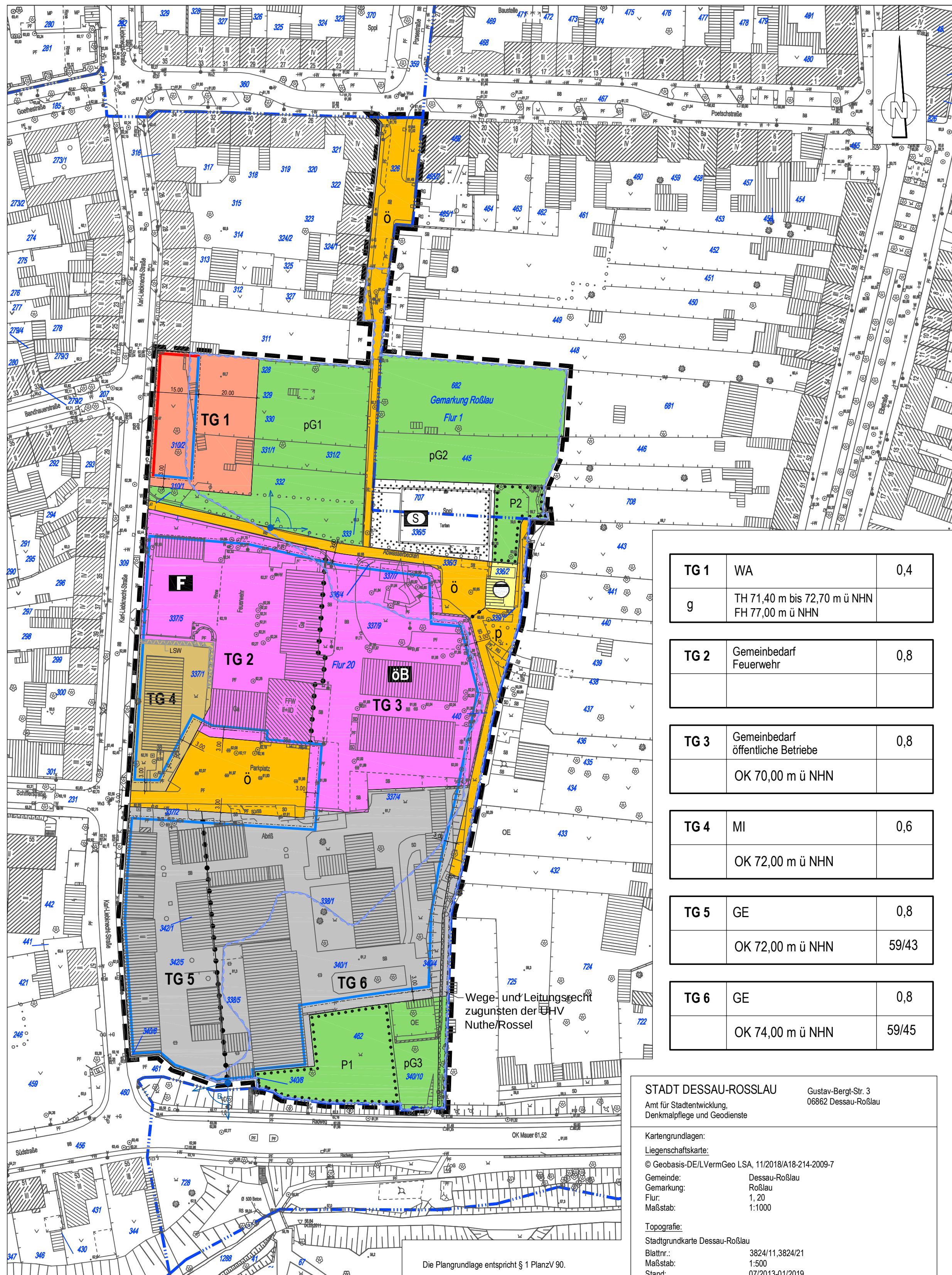


Bebauungsplan Nr. 195A

"Teilbereich südliche Altstadt- Feuerwehr"

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



TG 1	WA	0,4
g	TH 71,40 m bis 72,70 m ü NHN FH 77,00 m ü NHN	

TG 2	Gemeinbedarf Feuerwehr	0,8
------	---------------------------	-----

TG 3	Gemeinbedarf öffentliche Betriebe	0,8
	OK 70,00 m ü NHN	

TG 4	MI	0,6
	OK 72,00 m ü NHN	

TG 5	GE	0,8
	OK 72,00 m ü NHN	59/43

TG 6	GE	0,8
	OK 74,00 m ü NHN	59/45

STADT DESSAU-ROSSLAU
Gustav-Berg-Str. 3
06862 Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Geodienste

Kartengrundlagen:
Legenschaftskarte:
© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 11/2018/A18-214-2009-7
Gemeinde:
Dessau-Roßlau
Flur:
1,20
Maßstab:
1:1000

Topografie:
Stadtplan Dessau-Roßlau
Blattnr.:
3824/11.3824/21
Maßstab:
1:500
Stand:
07/2013/14/12019

Legende:
Lagebezugssystem:
Höhenbezugssystem:
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Lagestatus 150 [GN 4263 (3°)]
Höhenstatus 100 [NHN]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
z.B. OK 70 m ü NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN § 17, 18 BauNVO
z.B. TH 71,40 m bis 72,70 m ü NHN	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NHN § 17, 18 BauNVO
z.B. FH 77,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN § 17, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g	geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
—	Baulinie § 23 BauNVO
—	Baugrenze § 23 BauNVO

Einrichtung und Anlagen zur Versorgung, Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

F	Flächen für den Gemeinbedarf
F	Feuerwehr
öB	öffentliche Betriebe
S	Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung:

S Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche
p	private Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
--------------------------------	--------------------------------

Zweckbestimmung:

Abwasser hier: Pumpstation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen	Grünflächen
pG	private Gärten
⊗	Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
mit Wege- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigter siehe Einschnitt	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallemissionskontingente	
Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE / VERMERK

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ 200)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB
---	-------------------------------------

3. BESTANDSANGABEN

	vorhandene bauliche Anlagen
337/9	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
Flur 20	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen
	Zuordnungspfeil

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß	Emissionskontingent L _{EX} in dB(A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus, Gustav-Berg-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Teilgebietes 1 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Teilgebietes 4 wird ein Mischgebiet festgesetzt.

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der Teilgebiete 5 und 6 wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.3.1 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die Emissionskontingente L_{EX} sowie der Zusatzkontingente L_{EX,20h} nach DIN 45691 nicht überschreiten, die in der für das Teilgebiet jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Für die im Plan dargestellten Richtungsspektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungsspektoren	Koordinaten	Öffnungswinkel	L _{EX,20h} tags	L _{EX,20h} nachts
A	51 885651* 12 246702*	0° - 90°	3 dB(A)	3 dB(A)
B	51 883912* 12 246549*	180° - 260°	3 dB(A)	3 dB(A)

- * Rechtswert/Hochwert, Lagestatus WGS 84
- ** 0° entspricht der Nordrichtung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte j die Größe L_{EX} durch L_{EX} + L_{EX,20h} zu ersetzen ist. Die Flächenquellen der Teilflächen (mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_{EX}) sind im Rechenmodell in einer Höhe von 2 m anzuordnen.

1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

1.4.1 Zur Vermeidung zentrenumschädlicher Auswirkungen werden in allen Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

1.4.2 Abweichend von 1.4.1 sind in allen Teilgebieten Verkaufseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente von Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn die Betriebe in einem Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

1.4.3 Abweichend von 1.4.1 sind in allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 m² je Betrieb (Dessau-Roßlau) für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

- Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
 - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
 - Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgeräte, z.B. Fahrräder)
 - Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettenwaren
 - 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)
 - Waffen und Jagdbedarf

Quelle: Dessau-Roßläuer Sortimentsliste 2009, DR/BV/163/2009/VI-61

1.5 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- TG 2 - Feuerwehrdepot
- TG 3 - Öffentliche Betriebe

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhen null festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch folgende Anlagen geringfügig überschritten werden:

- Heizungs- und klimatische Anlagen
- elektrotechnische Anlagen
- technische Aggregate

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

3.1 Bauweise

Nach § 22 BauNVO wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (TG 1) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO überbaubare Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

SATZUNG

der Stadt Dessau-Roßlau für das Gebiet, welches begrenzt wird im Norden durch das nach Süden offene Wohnquartier Karl-Liebknecht-Straße/Poststraße mit Anbindung der Porsestraße, im Osten durch die rückwärtigen Gartenbereiche der Elbstraße, im Süden durch die Südstraße und im Westen durch die Karl-Liebknecht-Straße.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 195 A "Teilbereich südliche Altstadt- Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlicher Bauvorschrift erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planauferfertigung

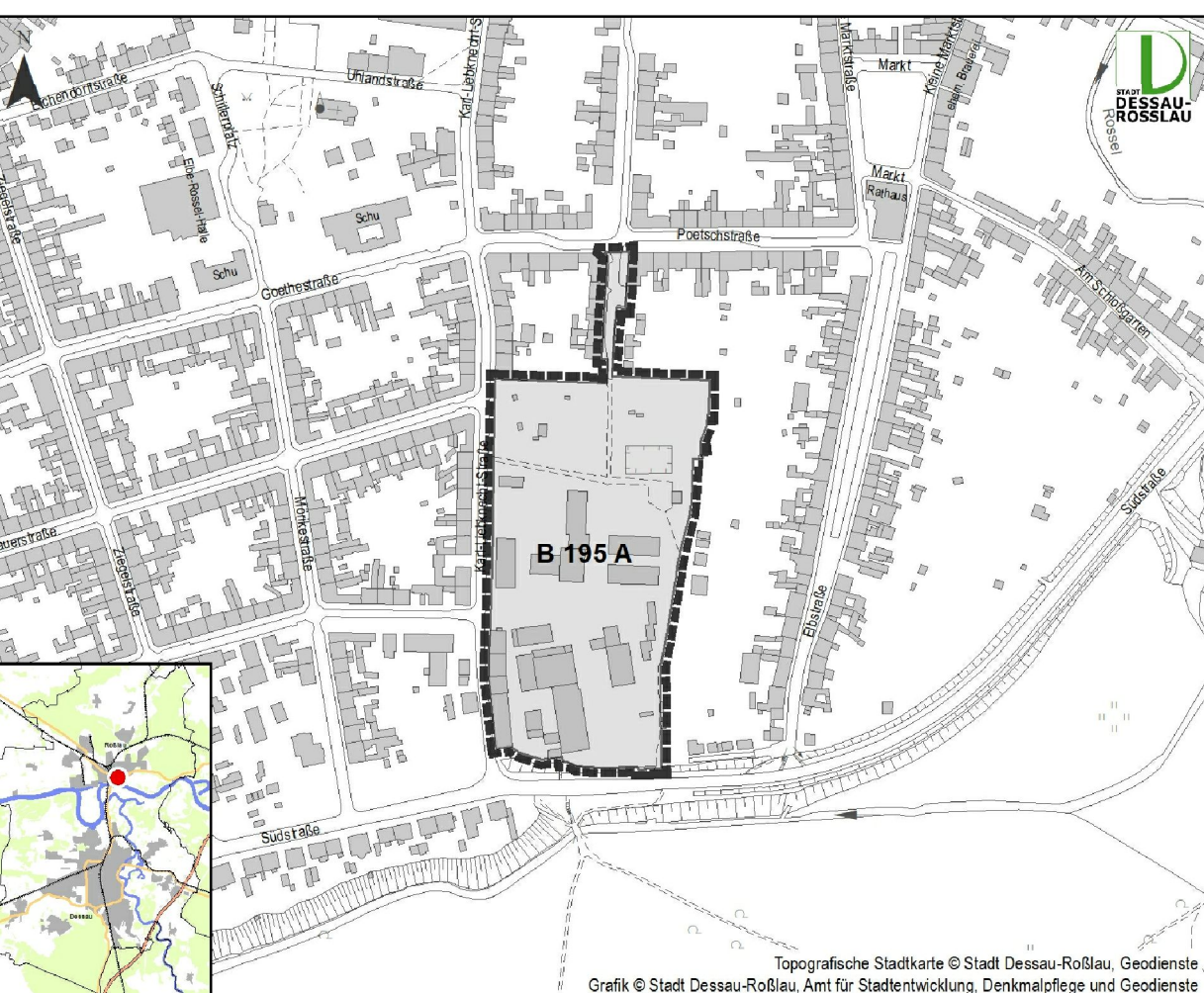
Der Planung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 7. Dezember 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 2/2017 am 28. Januar 2017.

Dessau-Roßlau, den ...

Der Oberbürgermeister



Anlage 3 zur BV/005/2020/III-61

STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 195A

"Teilbereich südliche Altstadt- Feuerwehr"
mit örtlicher Bauvorschrift

Vorentwurf

30. Oktober 2019

Maßstab 1 : 1000

