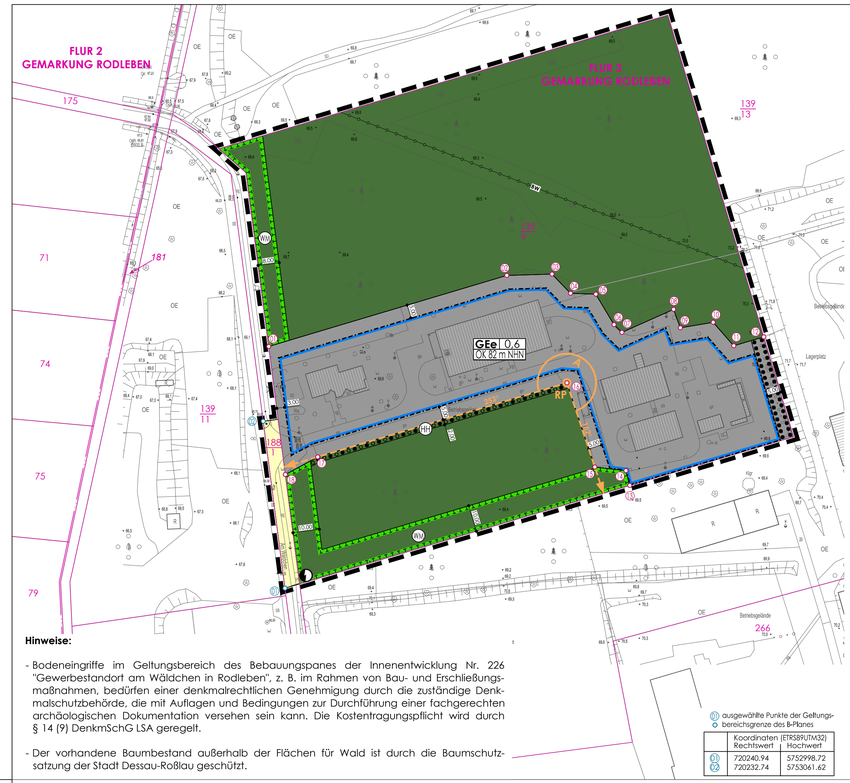
Teil A



Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte:
Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2018 / B23-7004654-2018
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Rodleben
Flur: 3
Maßstab: 1:1000

Topografie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
Maßstab: 1:500
Stand: 2012

Lagebezugssystem: Lagestatus LS 489 (ETRS 89 UTM 32)
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 [NHN]
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

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

Dessau-Roßlau, den . . . . . .

LVermGeo . . . . . .

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 139/9 Bezeichnung Flurstücke
- Flurgrenzen
- FLUR 3 Bezeichnung der Flure

(1) ausgewählte Punkte der Waldfläche

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
(1)	720234.80	5753089.81
(2)	720324.46	5753116.56
(3)	720341.50	5753117.04
(4)	720348.48	5753109.82
(5)	720357.98	5753109.46
(6)	720364.86	5753098.02
(7)	720367.84	5753095.07
(8)	720387.29	5753103.78
(9)	720389.84	5753096.82
(10)	720402.21	5753098.88
(11)	720409.94	5753090.06
(12)	720421.25	5753093.40
(13)	720370.78	5753037.42
(14)	720369.33	5753043.02
(15)	720357.63	5753044.38
(16)	720347.11	5753076.06
(17)	720253.25	5753048.18
(18)	720241.09	5753041.55

(1) ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
(1)	720240.94	5752998.72
(2)	720232.74	5753061.62

Hinweise:

- Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungspanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen und Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation versehen sein kann. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

- Der vorhandene Baumbestand außerhalb der Flächen für Wald ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschossflächenzahl
Baugrenze	Höhe baulicher Anlagen

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

OK 82 m NHN Höhe baulicher Anlagen in m über NHN, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität / Trafo

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Bewässerungsleitung für die Landwirtschaft (außer Betrieb) - Lage unbestimmt

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

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

(WH) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); hier: Heckenpflanzung

(HH) 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 (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

A Richtungssektor für um 1 dB (A) erhöhte Schallabstrahlungen entsprechend Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entsprechend der textl. Festsetzung Ziff. 15

RP

Referenzpunkt für Richtungssektor A	
x	y
720347.11	5753076.06

Richtungssektor mit Zusatzkontingent:
Sektor A: **GEe** 253° bis 162°

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

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 226 "GEWERBESTANDORT AM WÄLDCHEN IN RODLEBEN"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ... ., folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau vom 05.09.2018.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 10/2017 am 29.09.2018 erfolgt.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 06.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" mit dazugehöriger Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 3/2019 am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung, hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis zum 05.04.2019, im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 3/2019 am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... . geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... . vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... . gebilligt.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am ... ., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

7. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. .../..... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann im Internet einsehbar.
   In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
   Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   . . . . . .
   Der Oberbürgermeister

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Die gem. § 8 (2) BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauGB BauNVO wie folgt eingeschränkt:

   Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtungen für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Bruttogeschossfläche des Betriebes ausmacht.

   Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

2. Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** die nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in Form einer Wohnung (1WE) allgemein zulässig.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

5. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (5) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden:
   Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

6. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind, einschließlich Fotovoltaikanlagen zur Eigenversorgung, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist bis zu einer Gesamthöhe von 90 m über NHN und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze für PKW (bis 3,5 t) sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von mindestens 60 % zulässig.

8. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Carport-Anlagen und Garagen im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für Wald

9. Derzeit offene, nicht mit Bäumen bestockte Bereiche innerhalb des Waldes im Bereich einer (ehemaligen) Leitungstrasse sowie entlang der nördlichen und nordöstlichen Einfriedung (Zaun) sind durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Sandmagerrasen sind durch sporadische Mahd und bei Bedarf Entfernung von Gehölzaufwuchs vor Verbuschung zu schützen. Die offenen Flächen entlang der Einfriedung sind als Wundstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m durch sporadischen Umbruch zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Die mit (WU) benannten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Bereiche sind als gestufte Waldränder mit Waldmantelgebüsch und Saumzone zu entwickeln und zu erhalten. Dafür ist eine mind. 2-reihige Anpflanzung mit standortheimischen Sträuchern gem. Artenliste vorzunehmen. Vitale Einzelexemplare von Schwarzkiefern und Eichen sind zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren. standortfremde Gehölze und Exemplare mit schlechter Vitalität sind zu entfernen.

Hinweis:
Der Vollzug der textl. Festsetzung Ziff. 10. ist für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich (siehe Planbegründung).

11. Auf den mit (HH) benannten Flächen ist der Übergangsbereich zwischen dem Kiefernwald und den vorhandenen PKW-Stellplätzen als Hecke mit standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste zu gestalten. Dazu sind vorhandene Bestandslücken zu bepflanzen und standortfremde Gehölze sowie dichter Kiefernjungwuchs auf einem 2 m breiten Streifen durch standortheimische Gehölze gem. Artenliste auszutauschen bzw. zu ersetzen.

12. Die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) dienen dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bestandssträucher sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste zu ergänzen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Pinus nigra	Schwarzkiefer
Cornus mas	Hartriegel	Pinus sylvestri	Gem. Kiefer
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Samucus nigra	Schwarze Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Tilia cordata	Winterlinde

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

13. Das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEe** wird gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Baugebiet	L_{EK}, tags in dB (A) je m²	L_{EK}, nachts in dB (A) je m²
GEe	64	49

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Hinweis:
Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben gem. DIN 45691 zu führen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet. Die im Rahmen des Bebauungsplanes aufgeführten DIN-Vorschriften werden zur Einsichtnahme in der Verwaltung (s. Verfahrensvermerk Nr. 7.) bereitgehalten.

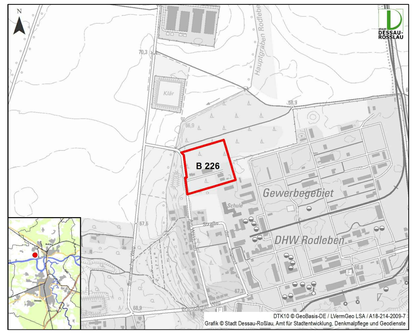
14. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

15. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent $L_{EK,zus}$ tags und nachts um ein Zusatzkontingent von 1 dB (A).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, 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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 2771)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DenkmSchG-LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt **LWaldG LSA**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Planverfasser
Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226
"Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben"

Anlage 4 zur BV/070/2020/III-61

Satzung

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

Datum 13.03.2020

Maßstab 1:1.000

m 0 10 20 30 40 50

STADT DESSAU-ROSSLAU