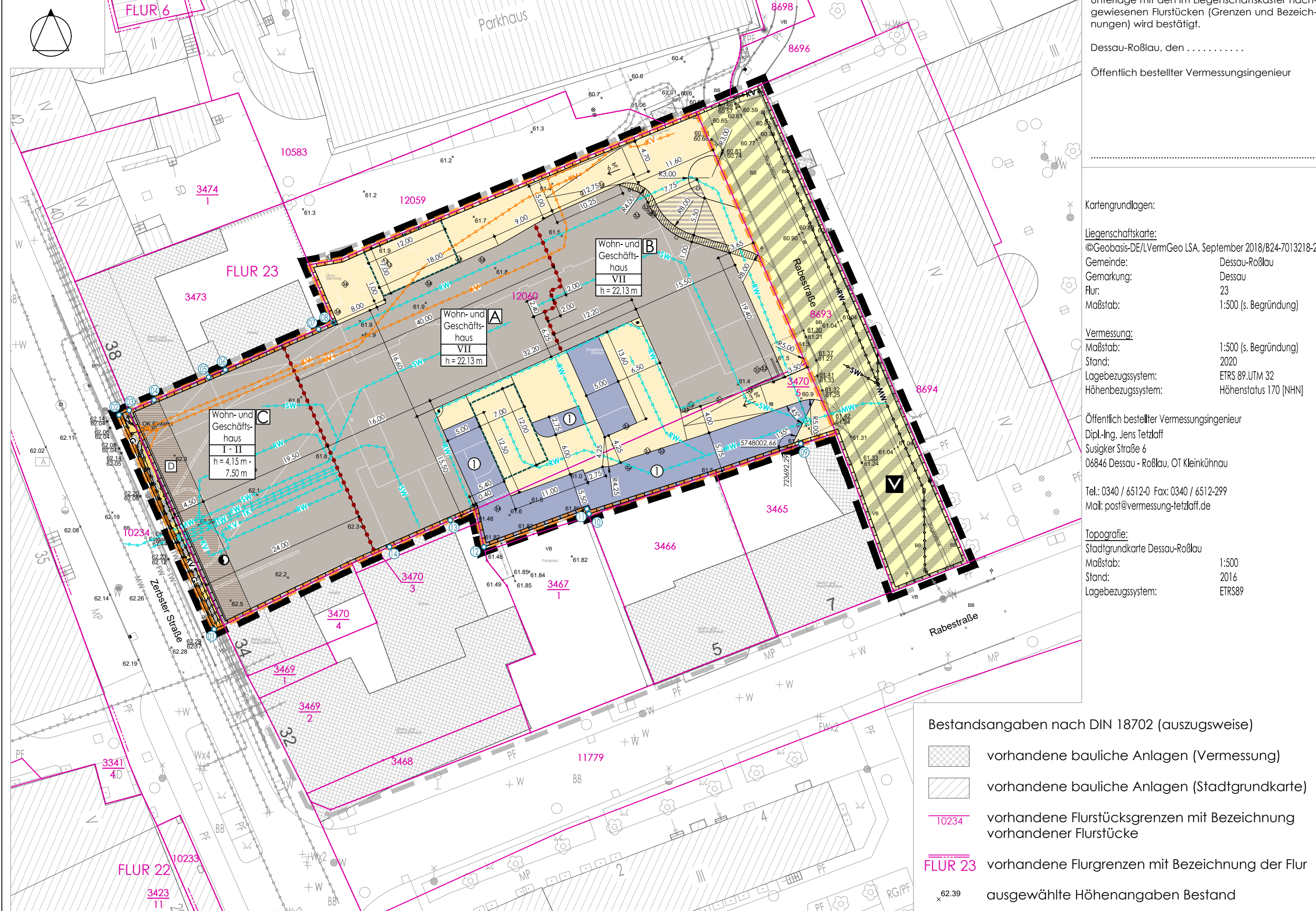


Teil A



- Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"...
- Baumaßnahmen im Bereich der Baugebiete A - C "Wohn- und Geschäftshaus"...
- Für sämtliche erdreichgreifenden Arbeiten ist eine Kampfmitteleigabe...

Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko...

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist weiterhin im Einsatzfall die Durchfahrt von der Rabestraße zur Teichstraße im Bereich der Nordostecke des Plangebietes und umgekehrt zu gewährleisten...

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich; hier:
Verkehrsbenutzter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Leitungen, unterirdisch, Bestand
Leitungen, unterirdisch, Bestand - außerhalb Plangebietes (informell)
Leitungen, unterirdisch, Planung

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 Bezug: Planzeichen § 9 (7) BauGB

Teil B

- 1. In den Baugebieten A und B "Wohn- und Geschäftshaus" ist die Grundstücksnutzung mit einem zu siebengeschossigen Gebäudeensemble als Seniorenresidenz i. V. m. Wohnen, einschließlich personenbezogenen Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen...
- 2. Im Bereich des Baugebietes B "Wohn- und Geschäftshaus" ist die EG-Nutzung als Fahrzeuggarage für PKW betriebbezogener Mitarbeiter zulässig...
- 3. Im Bereich des Baugebietes C "Wohn- und Geschäftshaus" ist die Grundstücksnutzung mit einem bis zu zweigeschossigen Gebäudeensemble mit Einzelhandel und Gastronomie...

- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugswise)
vorhandene bauliche Anlagen (Vermessung)
vorhandene bauliche Anlagen (Stadtgrundkarte)
vorhandene Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung vorhandener Flurstücke
vorhandene Flurgrenzen mit Bezeichnung der Flur
ausgewählte Höhenangaben Bestand
- 4. Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet wird die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

- Nebenanlagen und Stellplätze
5. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebietbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig, sofern der Vorhaben- und Erschließungsplan keine andere Festsetzung trifft...
- 6. Für die Nutzungen im Plangebietbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 40 betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze herzustellen...
- 7. Betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind im Bereich des Baugebietes B sowie mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 %, im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen (nichtüberdeckte Stellplätze) zulässig.

- Verkehrsfächen
8. Innerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen ist die Herstellung von überfahrbaren Retentionsanlagen zulässig. Die Integration von Fahrradabstellanlagen, Müll- und Wertstoffcontainersstellplätzen ist im Bereich betrieblicher Verkehrsflächen (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan) zulässig.
- 9. Auf den betrieblichen Verkehrsflächen ist die Mindesttragfähigkeit von 10 t Achslast zu gewährleisten.

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zum Artenschutz und für Anpflanzen
10. Auf dem Baugrundstück sind 12 Bäume gem. Artenliste zu pflanzen.
- 11. Im Bereich der privaten Freiflächen ist die Anlage von befestigten Fußwegen zur Gebäudeerschließung sowie von Terrassen und Freisitzen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) zulässig.
- 12. Nicht mit Gehölzen beplante sonstige Freiflächen im Bereich der Baugebiete A, B und C "Wohn- und Geschäftshaus" sind flächendeckend mit Landschaftsrasen einzugrünen und als Kräuterpflanzfläche zu pflegen.

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: archäologisches Kulturdenkmal
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" [rechtswirksam]- (informell)

Artenliste

Artenliste table with columns for Gehölzgruppen, Einzelbäume, Hecken, Strauchgruppen and corresponding tree species like Acer campestre, Corylus avellana, etc.

Starplatzzeigegrünung
Hinweise zu Pflanzqualitäten:
Für zu pflanzende Bäume sind Hochstämme ab 12 - 14 cm Stammumfang zu verwenden...

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
16. Für die Baugebiete A und B mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftshaus" wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005** "Schallschutz im Städtebau" der Schützenspruch eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 17. Durch organisatorische Maßnahmen ist in der Nachtzeit der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den mit (O) gekennzeichneten Stellplätzen zu unterbinden.

Lärmpegelbereich table with columns for Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), erforderliches resultierendes Schall-dämmmaß des Gesamtbauertels in dB(A), and noise level values (III, 61-65, 35, 30).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109**)
** Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenastraße 6, 10787 Berlin, einsehbar im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie

- 19. Für Schlafräume ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht z. B. durch bauliche Maßnahmen (vorgelagerte Bauelemente/Baukörper usw.) sichergestellt ist...
- 20. Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelmindernungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719¹; 24. BlmSchV²) zulässig.

- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
21. Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind im Bedarfsfall Einfriedungen wie folgt auszubilden:
Als Einfriedung sind Heckenpflanzungen, auch in Verbindung mit Einzäunungen zulässig.

- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 (Planzeichnverordnung - 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 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 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 09.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 14.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- 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)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP St 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 66 "WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS AN DER ZERBSTER STRASSE"

Praëmbel
Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 12 (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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 500
- Planzeichenerklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerk
1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 05.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 10/2018 am 29.09.2018 erfolgt.

- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes, in Verbindung mit einem Standortexpose zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu haben die Unterlagen w.v. zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" der Stadt Dessau-Roßlau, in der Zeit vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018, im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2, während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen und waren im Internet einsehbar. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 10/2018 am 29.09.2018. Mit Schreiben vom 02.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

- 3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" und der dazugehörigen Begründung und deren Anlagen 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. .../.... am ortsüblich bekanntgemacht worden.

- 4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung und deren Anlagen, hat in der Zeit vom bis zum im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2, öffentlich ausliegen und war im Internet einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. .../.... am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- 5. 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.

- 6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (§ 12 (1) BauGB) 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

7. Die Bebauungsplansatzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag, wird hiermit ausfertigt.
Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

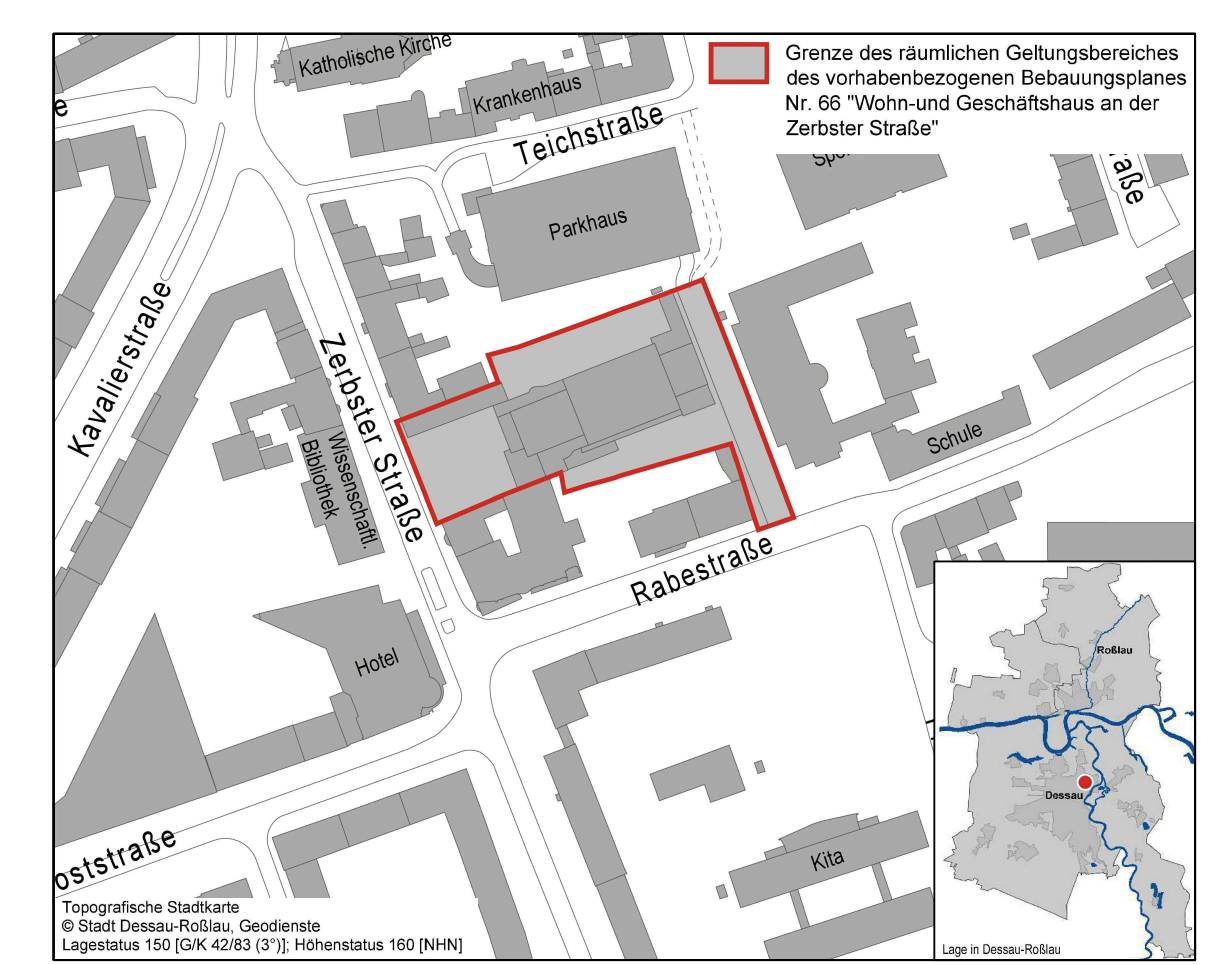
8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung, einschließlich Durchführungsvertrag auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. .../.... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. 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

9. 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

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
Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"

Anlage 2 zur BV/061/2021/III-61

Entwurf

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
Datum 05.02.2021

Maßstab 1 : 500