# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau"

## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** **(§ 11 BauNVO)**

WA1 — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (§ 4 BauNVO)

WA2 — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** **(§ 16 BauNVO)**

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

OK 8,50 m — Max. zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) über dem Bezugspunkt gemäß TF 5

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
**(§ 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

**Örtliche Bauvorschriften**
**(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 Abs. 3 BauO LSA)**

FH 11,5 m — Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5 m über dem Bezugspunkt gemäß TF 5

TH 8,0 m — Max. zulässige Traufhöhe, hier: 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß TF 5

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB)
*Hinweis: Der Bereich des Vorhaben-und Erschließungsplans entspricht dem Baugebiet WA 1*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Mit Geh- und Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

22,00 — Vermaßung im Metern

### III. Darstellungen der Kartengrundlage

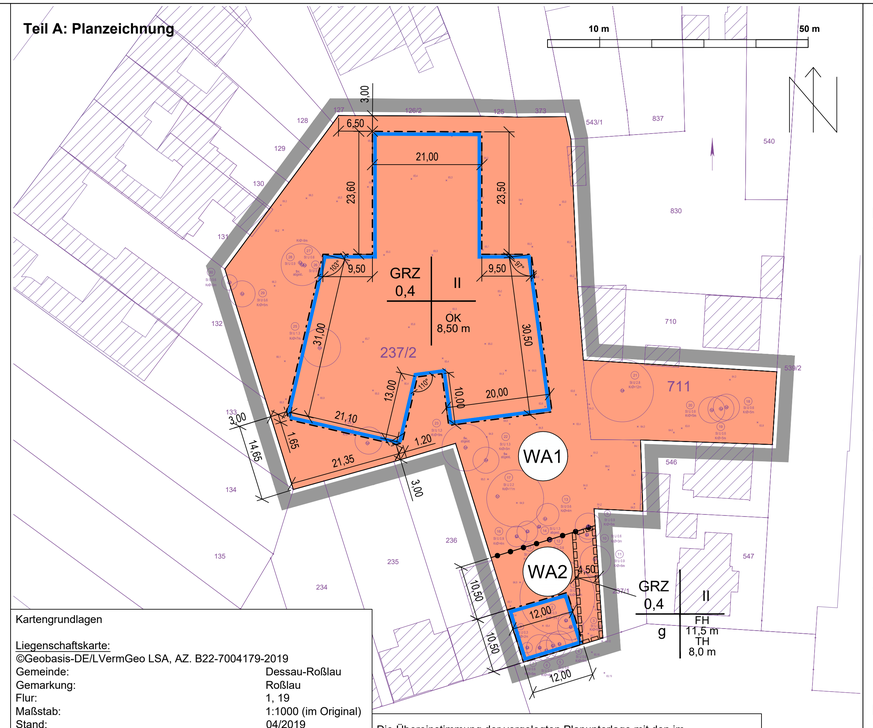
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Bäume

65,5 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)

## Teil A: Planzeichnung




Kartengrundlagen

Liegenschaftskarte:
©Geobasis-DE/LVermGeo LSA, AZ. B22-7004179-2019

| | |
|---|---|
| Gemeinde: | Dessau-Roßlau |
| Gemarkung: | Roßlau |
| Flur: | 1, 19 |
| Maßstab: | 1:1000 (im Original) |
| Stand: | 04/2019 |

Topographie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau

| | |
|---|---|
| Maßstab: | 1:500 |
| Stand: | 2015 |

Lagebezugssystem: Lagestatus 489 (ETRS 1989 UTM Zone 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 _____

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

**TF 1 Bedingtes Baurecht**

(1) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1) sind im Rahmen der in TF 2 allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(3) Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.
(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

### II. Art der baulichen Nutzung

**TF 2 Allgemeines Wohngebiet "WA 1"**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1" sind folgende Nutzungen unzulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Teil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**TF 3 Allgemeines Wohngebiet "WA 2"**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2" ist folgende Nutzung unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke

(1) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

### III. Maß der baulichen Nutzung

**TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

**TF 5 Bestimmung des Bezugspunkts für die festgesetzten Gebäudehöhen**

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe im Baugebiet WA und für die festgesetzten Traufe- und Firsthöhe im Baugebiet WA 2 gilt jeweils eine Höhe von 65,5 m Meter über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016).
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

**TF 6 Begriffsbestimmung Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.
(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)

### IV. Überbaubare Grundstücksflächen

**TF 7 Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen**

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m und durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

**TF 8 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind die Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### V. Grünordnerische Festsetzungen

**TF 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Versiegelung**

Die Befestigungen von Wegen und Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**TF 10 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung von 10° oder weniger sind extensiv zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss mindestens 50% der Grundfläche des dazugehörigen Gebäudes umfassen. Die Pflicht zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.
(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

**Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau"**

Die in dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 zulässige Bebauung unterliegt den Regelungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau" vom 20. Dezember 2015.

### Hinweise ohne Normcharakter

**Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.20017 (BGBl. Teil 1 S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

**Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau**

Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), erlassen in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 23.06.2010 auf der Grundlage des §§ 6, 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl.1993, 568) in der Neubekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 683) in Verbindung mit §§ 22 und 29 BNatSchG i. V. m. § 39 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA 708, 716).

**Bodendenkmäler**

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau" der Stadt Dessau-Roßlau vom __.__.____ (BVxxx). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am __.__.____.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom __.__.____ frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am __.__.____den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

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

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom __.__.____von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am __.__.____ vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

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

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

8. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

   Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

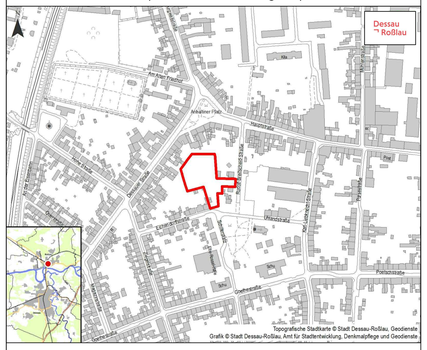
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl, I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl, I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

## Übersichtskarte *(ohne Maßstabsangabe)*




**Anlage 3 zur BV/057/2021/III-61**


Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau


Dessau Roßlau

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 67

**"Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau"**

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch und des § 8 Abs. 1 des Kommunalfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt und des § 85 Abs. 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

| | |
|---|---|
| **Gemarkung:** | Roßlau |
| **Flur, Flurstücke:** | Flur 1, Flurstück 711 und Flur 19, Flurstück 237/2 |
| **Vorhabenträger:** | Saarländischer Schwesternverband (SSV) e.V.<br>Im Eichenwäldchen 10<br>D-66564 Ottweiler |
| **Bearbeitung:** | Plan und Recht GmbH<br>Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung<br>Oderberger Straße 40<br>D-10435 Berlin |
| **Bearbeitungsstand:** | **28. Januar 2021**<br>**2. Entwurf** |
| Maßstab der Zeichnung: | 1 : 500 (im Original) |