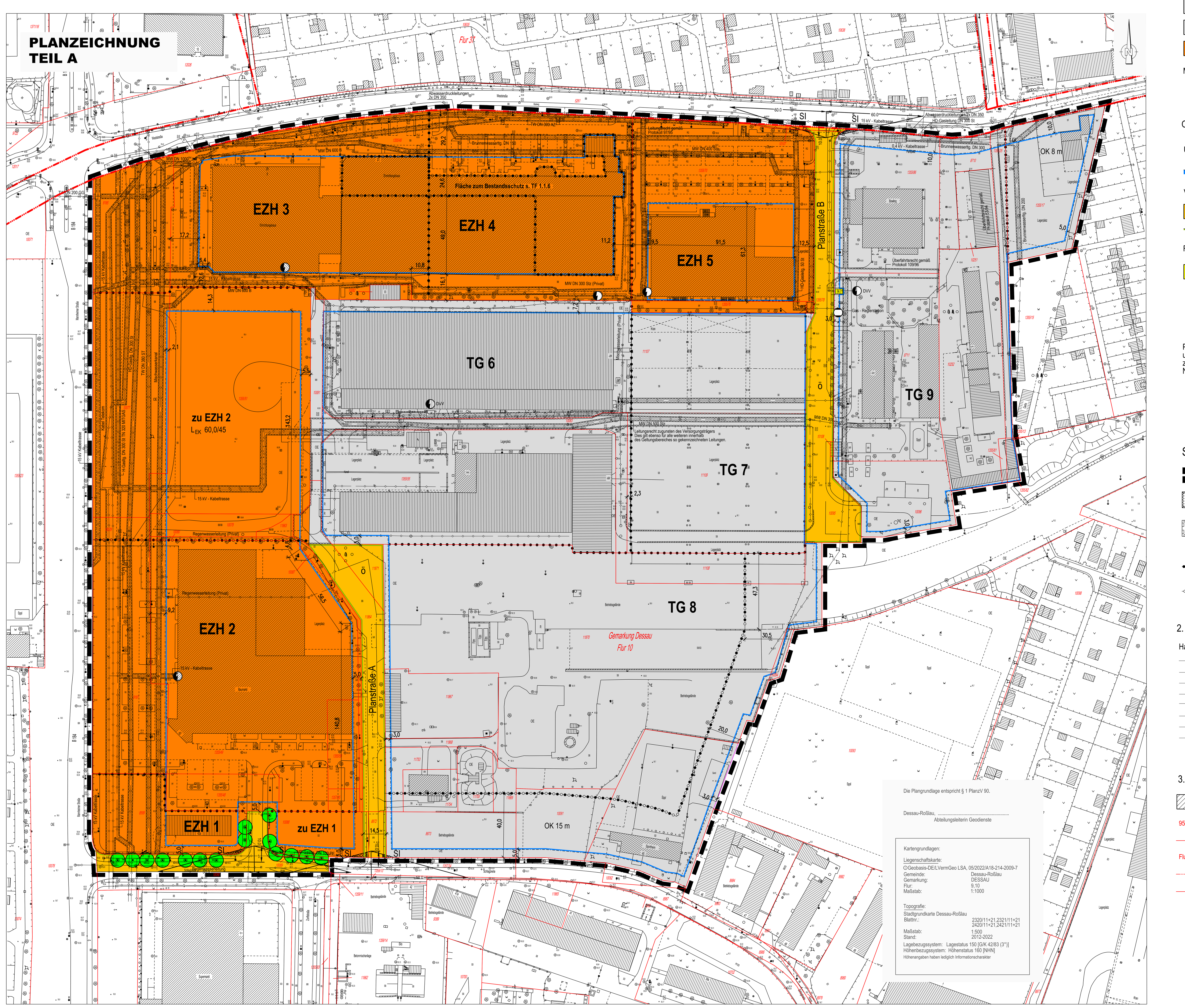
ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 101 D/D1-B
„Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI(e)	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
SO	Sondergebiet	§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(0,8)	Geschoßflächenzahl, z.B. 0,8	§ 19 Abs. 1 BauNVO
10,0	Baumassenzahl, z.B 10,0	§ 21 BauNVO
OK 15 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. OK 15 m	§§ 16, 18 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
ö	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Bedeutung	Rechtsgrundlage
Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
SI	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtdreiecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilgebiete)	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung von Art / Maß der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

- unterirdische Leitungen
- Trinkwasser
- Mischwasser
- Regenwasser
- Elektrokabel
- Gas
- Brauchwasser / Brunnenwasser
- Fernwärme

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

Zeichen	Bedeutung
	vorhandene bauliche Anlagen
9551	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
Flur 11	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen
	Zuordnungspfeil

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl in GE/GI-Gebieten	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Festsetzungen)	Emissionskontingent tags/nachts je m² Grundstücksfläche in dB (A)

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl / Emissionskontingent
EZH 1	SO KFZ-Handel	0,8
	OK 15 m	57,0/46,0
EZH 2	SO Heimwerken, Bauen und Garten	0,8
(0,35)	OK 15 m	57,0/46,0
EZH 3	SO Möbelhandel	0,8
(0,75)	OK 15 m	60,0/44,0
EZH 4	SO Lagerhäuser	0,8
	OK 15 m	60,0/44,0
EZH 5	SO Möbel und Einrichtung	0,8
(0,65)	OK 15 m	58,0/42,0
TG 6	GI (e)	0,8
10,0		58,0/48,0
TG 7	GI (e)	0,8
10,0		55,0/44,0
TG 8	GE	0,8
10,0		56,0/45,0
TG 9	GE	0,8
	OK 15 m	53,0/40,0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

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-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Sondergebiete nach § 11 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **"EZH 1"** dient der Unterbringung von Betrieben des **Kfz-Handels**.
Weiterhin sind zulässig:
- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die unter der TF 1.1.1 genannten Kernsortimente besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- Kfz-Werkstätten
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerverleih,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Lagerhäuser.

1.1.2 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **"EZH 2"** dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Waren aus den Warenfeldern **Heimwerken, Bauen und Garten**.
Die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb einschließlich Außengelände wird mit 16.000 m² festgesetzt, die Mindestverkaufsfläche je Betrieb mit 10.000 m².
Kernsortimente sind:
Warenfeld Bauen
- Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf

Warenfeld Heimwerken
- Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge

Warenfeld Garten
- Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde/Torf, Gartengeräte und Werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig)
- Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem Warenfeld Bauen wird mit 11.000 m² je Betrieb, für Waren aus dem Warenfeld Garten mit 3.500 m² je Betrieb festgesetzt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente der Dessau-Roßlauer Liste wird auf 100 m² je Sortiment und in der Summe auf maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO bis zur Aufgabe des am Standort zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässigen Betriebes folgende Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:
Haushaltwaren 254 m²
Fahrräder 135 m²

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes "EZH 2" sind weiterhin zulässig:
- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die Kernsortimente aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen und Garten besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe für den Kfz- und Anhängerverleih.

1.1.3 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **"EZH 3"** dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Waren aus dem Warenfeld **Möbel**.
Die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb wird mit 10.500 m² festgesetzt, die Mindestverkaufsfläche je Betrieb mit 7.500 m².

Kernsortimente aus dem Warenfeld Möbel sind:
- Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung
- Küchenmöbel und -einrichtungen

Die Verkaufsflächenobergrenze für die Kernsortimente wird mit 9.000 m² je Betrieb festgesetzt. Vor Auslaufen des befristeten Bestandsschutzes gemäß TF 1.1.6 wird die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel auf 7.500 m² je Betrieb begrenzt.

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem das Kernsortiment ergänzenden Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel wird mit 620 m² je Betrieb, für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien mit 210 m² je Betrieb festgesetzt.
Über die vg. Sortimentsbereiche hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente der Dessau-Roßlauer Liste auf 100 m² je Sortiment und in der Summe auf maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.
Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes "EZH 3" sind weiterhin zulässig:
- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die Kernsortimente aus dem Warenfeld Möbel besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerverleih.

1.1.4 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **"EZH 4"** dient der Unterbringung von **Lagerhäusern**.
Innerhalb des Sondergebietes "EZH 4" sind weiterhin Stellplatzanlagen für angrenzend ansässige großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1.1.5 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **"EZH 5"** dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Waren aus den Warenfeldern **Möbel und Einrichtung**.
Die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb wird mit 6.200 m² festgesetzt, die Mindestverkaufsfläche je Betrieb mit 4.500 m².

Kernsortimente sind:
Warenfeld Möbel
- Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung
- Küchenmöbel und -einrichtungen

Warenfeld Einrichtung
- Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf
- Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge
- Beleuchtungskörper, Lampen

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem Warenfeld Möbel wird mit 3.800 m² je Betrieb, für Waren aus dem Warenfeld Einrichtung mit 1.800 m² je Betrieb festgesetzt.

Die Verkaufsflächenobergrenze für Waren aus dem das Kernsortiment ergänzenden Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel wird mit 300 m² je Betrieb, für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien mit 320 m² je Betrieb festgesetzt.
Über die vg. Sortimentsbereiche hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente der Dessau-Roßlauer Liste auf 100 m² je Sortiment und in der Summe auf maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.
Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes "EZH 5" sind weiterhin zulässig:
- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die Kernsortimente aus dem Warenfeld Möbel und Einrichtungen besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerverleih.

1.1.6 befristeter Bestandsschutz
Im innerhalb der Teilgebiete "EZH 3" und "EZH 4" abgegrenzten Bereich ist der zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässige großflächige Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Waren aus den Warenfeldern Möbel und Einrichtung zulässig.
Die Verkaufsflächenobergrenzen werden wie folgt benannt:

Gesamtverkaufsfläche	3.100 m²
Kernsortiment Warenfeld Möbel	1.575 m²
Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel	406 m²
Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien	135 m²

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entfällt die Zulässigkeit mit der Nutzungsaufgabe des zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässigen Betriebes innerhalb des gekennzeichneten Bereiches.

1.1.7 **Dessau-Roßlauer Sortimentsliste**
Als zentrenrelevante Sortimente werden bestimmt:
- Sanitäts- und Orthopädiewaren, Parfümeriewaren
- Bücher
- Spielwaren, Babybedarf
- Oberbekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme)
- Sportartikel-, bekleidung, -schuhe, -kleingeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optik, Hörgeräteakustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten
- Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden bestimmt:
- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika)
- Pharmazeutika, apothekenübliche Waren
- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel Zeitungen, Zeitschriften

Als nicht zentrenrelevante Sortimente werden bestimmt:
- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere
- Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")
- Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung
- Küchenmöbel und -einrichtungen
- Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und - zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf
- Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge
- Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und Werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig)
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Wassersport, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör usw.), Waffen- und Jagdbedarf
- Motorradzubehör und -bekleidung
- Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher
- Kinderwagen, Kindersitze
- Öfen, Brennstoffe, Grills und Grillzubehör

1.1.8 Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze innerhalb der Teilgebiete EZH 1 bis EZH 5 darf das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691* nicht überschreiten, welches in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, 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.
* Die DIN-Norm 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, ist beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste einsehbar.

1.2 Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO

1.2.1 In allen GE und GI(e)-Teilgebieten werden zur Vermeidung zentrumsschädigender Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbebetrieben stehen, deren Verkaufsfläche weniger als 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes umfasst und deren Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten besteht, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden. Dabei darf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

1.2.2 In allen GE und GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch raumbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.

1.2.3 In allen GE und GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691* nicht überschreitet, das in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, 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.
* Die DIN-Norm 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, ist beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste einsehbar.

1.2.4 In den GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-verordnung - 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 3 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 können innerhalb des Teilgebietes EZH 1 außerhalb der Baugrenze Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge der im Teilgebiet ansässigen Betriebe zugelassen werden.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 können innerhalb des Teilgebietes EZH 2 zwischen der westlichen Baugrenze und der Mannheimer Straße Freiverkaufs- und -lagerflächen für die im Teilgebiet ansässigen Betriebe zugelassen werden.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Baumaßnahmen sind nur im Zeitraum von August bis Februar zulässig.

5.2 Zum Schutz von Fledermäusen ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen am Mischturm (Flurstücke 10082) eine Kontrolle durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind an der Zunftstraße Ersatzpflanzungen mit Platanus acerifolia (Platane) mit einer Pflanzqualität: H., 3xv. StU = 16 - 18 cm vorzunehmen.

6.2 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenauswahl:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	-	Gefülltblühende Roßkastanie
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Platanus x acerifolia	-	Platane
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia in Sorten	-	Robinie
Ulmus - Hybrida	-	Ulme

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Rückenstützen von 2 Borden der Einfassung von Pflanzflächen oder Baumscheiben muss mindestens 2,0 m betragen.

6.3 Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,0 m betragen.

Artenauswahl Sträucher

Cotoneaster dammeri 'Jürgl'	-	Immergrüne Kriechmispel
Cotoneaster dammeri 'Skogholm'	-	Teppichmispel
Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'	-	Immergrüne Kriechmispel
Deutzia gracilis	-	Zwerg-Maiblumenstrauch
Lonicera pileata	-	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	-	Mahonie
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	-	Rote Sommer-Spiere
Spiraea bumalda 'Dart's Red'	-	Dunkelrosa Sommer-Spiere
Spiraea japonica 'Albiflora'	-	Weiße Zwerg-Spiere
Salix repens argentea	-	Silberkriechweide
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere

Pflanzqualität: v. Str. mind. 3 Triebe

6.4 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche
Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.
In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eichen
Sorbus in Arten und Sorten	-	Ebereschen
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	-	Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmuttstrauch
Philadelphus - Hybrida	-	Gartenjasmin
Prunus laurocerasus	-	Lorbeerkirsche
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiere
Symphoricarpos chenaultii	-	Purpurbeere
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball
Weigela - Hybrida	-	Weigelie

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Fundmunition
Das Plangebiet ist vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind baubegleitend zu betreuen. Die Baubegleitung kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erfolgen. Dazu ist eine Abstimmung mit dem KBD rechtzeitig vor Maßnahmebeginn erforderlich.

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

SATZUNG

der Stadt Dessau-Rosslau über den Änderungsbebauungsplan 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Strasse“ - Teilplan B

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom … ……..…. …. folgende Satzung über den Änderungsbebauungsplan 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlicher Bauvorschrift erlassen.

Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans 101 D/D „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“, festgesetzt durch Satzung vom 30. Januar 2008 (Amtsblatt Nr. 8/2008 vom 23. Februar 2008) außer Kraft.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Der Planung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 25. März 2015. Der Beschluss beinhaltet auch die Aufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 vom 30. November 2007
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Aufhebung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. …. am …..

Dessau-Roßlau, den … … …. Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Hierzu hat der Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans 101 D/D „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ in der Zeit vom 8. April 2019 bis einschließlich 10. Mai 2019 im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus im Stadtteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 4/2019 am 29. März 2019.

Mit Schreiben vom 8. April 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den … … …. Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am … ……………… …… den Entwurf des Änderungsbebauungsplans 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B in der Fassung vom 30. September 2022 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, … … …. Der Oberbürgermeister

4. Entwurf des Änderungsbebauungsplans 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die in ihm zitierten DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien haben in der Zeit vom … ……………… …… 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. ../…. vom … ……………… …… ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ……………… …… von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den … … …. Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 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

6. Der Änderungsbebauungsplan 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am … ……………… …… als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Änderungsbebauungsplan 101 D/D-B „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom … ……………… …… gebilligt.

Dessau-Roßlau, den … … …. Der Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, beschlossen durch den Stadtrat am … ……………… …… bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom … ……………… …… wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den … … …. Der Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Plan sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sowie in ihm zitierte DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien öffentlich zugänglich sind, ist im Amtsblatt Nr. …/…. vom … ……………. …… gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den … … …. Der Oberbürgermeister

STADT DESSAU-ROSSLAU

Änderungsbebauungsplan NR. 101 D/D1-B

„Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ - Teilplan B

Entwurf — **Anlage 3** zur BV/352/2022/III-61

30. September 2022
Maßstab 1:1.000