

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**TF 1: Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet (GE), bestehend aus den Teilgebieten „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“ (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO)**

(1) Im Gewerbegebiet (GE), bestehend aus den Teilgebieten „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“ sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(2) Im Gewerbegebiet (GE), bestehend aus den Teilgebieten „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“ sind die folgenden Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten."

**TF 2: Geräuschkontingentierung (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)**

In den Teilflächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6,00 bis 22,00 Uhr) und nachts (22,00 bis 6,00 Uhr) nicht überschreiten.

**Emissionskontingente LEK in dB**

Teilfläche i	LEK,tags	LEK,nachts
GE1	63	48
GE2	64	49
GE3	61	46
GE4	61	46

LEK,tags / LEK,nachts = Emissionskontingent tags / nachts

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D und E erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

**Richtungssektor k**      **Zusatzkontingent LEK,kus in dB(A)**

A	+1
B	+1
C	+2
D	+0
E	0

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:  
 Bezugspunkt: x=719315 y=5745715,00  
 Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N  
 Richtungssektor A (317°/22') von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;  
 Richtungssektor B (227°/98') von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;  
 Richtungssektor C (98°/192') von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor D (192°/300') von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;  
 Richtungssektor E (300°/22') von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Die Anwendung der Stimmton und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor k  $LEK_i$  durch  $LEK_i + LEK_{k,i}$  zu ersetzen ist."

**TF 3: Bauweise (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

"Für die Teile des Gewerbegebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten."

**TF 4: GFL 1, GFL 2a, GFL 2b und GFL 4 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

"Die Flächen mit der Kennzeichnung „GFL 1“, „GFL 2a“, „GFL 2b“ und „GFL 4“ sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten."

**TF 5: GFL 3 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

"Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 3“ ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten."

**TF 6: Gehölzhalterung 1 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

"Im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung "E1" und "E2" sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten."

**TF 7: Gehölzhalterung 2 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

"Die Alleebäume im Bereich der Otto-Reuter-Straße mit einer Festsetzung der Erhaltung von Bäumen gemäß Planzeichnung sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stamminfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe), zu pflanzen."

**TF 8: Maßnahmenfläche M1 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie Nr. 25b BauGB)**

"Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „M1“ zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Gebüsch aus heimischen Baumarten zu entwickeln. Vorhandene Gehölze und Sträucher sind zu erhalten. Ergänzend sind gruppenweise oder als 3-reihiger Pflanzstreifen zu pflanzen. Dornensträucher wie Schlehe, Rose oder Weißdorn."

**TF 9: Maßnahmenfläche M2 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

"Die Fläche mit der Kennzeichnung „M2“ ist als Lebensraum für Zauneidechsen zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür sind drei Deckungsmöglichkeiten in Form von Stein- bzw. Holzanhäufungen anzulegen."

**TF 10: Vermeidung von Vogelschlag (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird festgesetzt, dass transparente Teile baulicher Anlagen (Fenster, Eingangs Türen, transparente Wände) mit hochwirksamen Markierungen (Vogelschutzglas) oder gleichwertigen Kollisionsschutzmaterialien oder -konstruktionen zu versehen sind. Spiegelnde Bauelemente sollen zum gleichen Zweck einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % einhalten. Davon ausgenommen sind Gebäude im Bestand mit Baugenehmigung."

**Hinweis 1: Entwässerung**

Da die Taube ausblanziert ist, kann einer direkten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zugestimmt werden. Bei der Planung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Einleitung in die Altaube vorzusehen, die Einleitmenge je Sekunde sollte möglichst niedrig gehalten werden. Weitere Forderungen der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

**Hinweis 2: Baumschutzsatzung**

Die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau Roßlau (Baumschutzsatzung) sind zwingend zu beachten. Ansprechpartner hierfür: Amt für Umwelt- und Naturschutz

**Hinweis 3: Artenschutz**

Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutvögel)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu vermeiden, ist die erforderliche Räumung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (01.03.-30.09.) Dies entspricht der Schutzzeit nach § 39 BNatSchG.

Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit > 8 m² sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben). Risikomanagement Amphibien

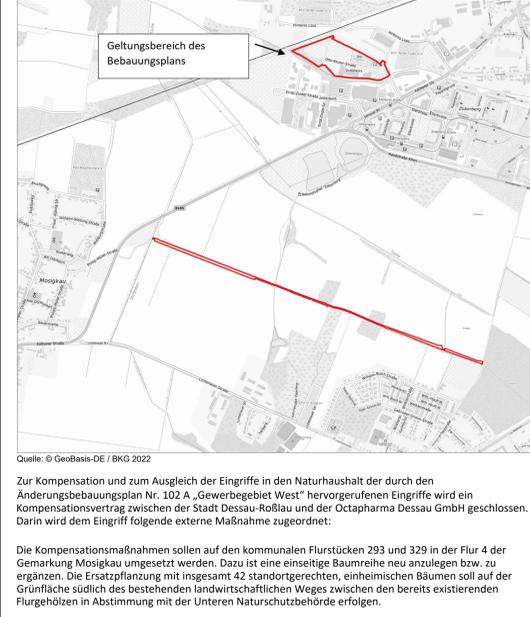
Das Einwandern von Amphibienarten in den Baustellenbereich kann durch das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes verhindert werden. Hierzu ist das Reproduktionsgewässer der durch Biberaktivitäten überstauten Fläche am Verlauf der Taube westlich angrenzend an den Geltungsbereich durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun sollte vor Baubeginn zum Ende Juli aufgestellt werden, um zu verhindern, dass Überwinterungsquartiere innerhalb der geplanten Bauflächen aufgesucht werden. Dieser sollte während der Bauzeit stehen bleiben.

Aufgrund der starken Beschattung des Gewässers ist nicht mit einem Vorkommen des Laubfrosch zu rechnen. Da die Art jedoch in Auenwaldstrukturen vorkommt, und das Untersuchungsgebiet im Areal der Art ist, kann er nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wird der Laubfrosch durch die Erfassungen bestätigt, ist darauf zu achten, dass der errichtete Zaun von der Innenseite klettersicher ist.

**PLANZEICHEN nach der Planzeichenverordnung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Ordnungszahl G1
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 0,8 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)  
 GHmax 30 m Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Oberkante in m über Bezugspunkt (BZP A) (§ 18 BauNVO)  
 63/48 Geräuschkontingentierung Wert tags/nachts dB(A)
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünfläche
  - Maßnahmen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ordnungszahl (M)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen mit Ordnungszahl (E)  
 Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Höhenangabe als Bezugspunkt in Meter über NNH (gemäß DIN 45691)  
 mit Ordnungsbuchstabe  
 Abgrenzung Teilflächen Richtungssektoren der Zusatzkontingente
  - Nachrichtliche Übernahmen**  
 Hauptabwasserleitung - unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Plangrundlage**
- vorhandene Bebauung
  - Flurstücksgrenze und -nummer
  - Einzelbaum
  - Böschung

**Externe Kompensationsmaßnahme**



**Verfahrenshinweise**

1. Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ der Stadt Dessau-Roßlau wurde gemäß § 2 BauGB durch den Stadtrat am 13.06.2018 beschlossen und am 30.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 07/2018 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 07/2018 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2018 beteiligt.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 29.04.2022 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 29.04.2022 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 öffentlich ausgelegen. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen 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. 08/2022 vom 29.07.2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

5. Zu dem geänderten Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht wurden die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

7. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 A wurde gebilligt.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

8. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .../..... sowie auf der Internetseite 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 Flächennutzungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

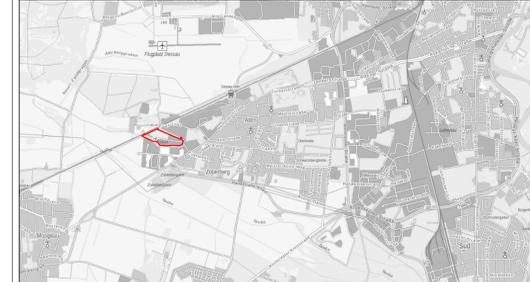
10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, ..... Der Oberbürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Übersichtsplan ohne Maßstab**



**Stadt Dessau-Roßlau: Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West"**