

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind als bauliche Anlagen zulässig:
    - ein Sportplatz mit einer Fläche von bis zu 300 m<sup>2</sup>
  
- 2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 2.1 Spiegelnde und durchsichtige Glasfassaden, Glasdurchgänge, Glasscheiben und andere spiegelnde Flächen sind gegen Vogelschlag nach Stand der Technik durch den Einsatz halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion oder durch baukonstruktive Maßnahmen zu sichern.  

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
  - 2.2 Außenbeleuchtung ist nur insektenschonend als Natriumdampf-Niederdrucklampen, warmweiße LED-Lampen, oder vergleichbaren Leuchten nach dem Stand der Technik mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig. Sicherheitstechnisch nicht erforderliche Beleuchtungen sind zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang auszuschalten.  

Dies gilt auch für Werbeanlagen gemäß 6.1.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
  
- 3 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 3.1 Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:
    - Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten:
      - der Anlieger
    - Mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten:
      - der Allgemeinheit
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten:
      - der Ver- und Entsorgungsträger
  
- 4 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
  - 4.1 Der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.

- 5 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
  - 5.1 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen gelten folgende Bindungen:
    - Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die ergänzende Bepflanzung der Flächen hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> und 1 Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:
      - Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
      - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
  
- 6 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA
  - 6.1 Im Geltungsbereich sind 2 Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in einer Größe von bis zu 2 m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit zulässig.  

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

Hinweise

**Schutz des Baumbestandes**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau Roßlau zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete HQ 100 und HQ 200) gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 WHG.

**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 Maßnahmenbeginn erforderlich.

**Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes liegt in Teilen das archäologische Flächendenkmal Dessau. Für die geplante Baumaßnahme ist daher eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Untere Denkmalbehörde und durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.

Im Untergrund des Plangebietes muss darüber hinaus mit Störkörpern in Form von Altfundamenten, Pfahlgründungen, Spundwandkonstruktionen oder sonstigen Einbauteilen gerechnet werden.

**Artenschutz**

Zum Schutz der Brutvögel dürfen Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Bäumen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Bäume unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zu, Ausfliegen der Jungvögel auszunehmen. Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Ornithologen vorzunehmen und die Ergebnisse zu protokollieren. Zum Schutz von Tieren sind Beleuchtungsmittel zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht überschreitet.

**Dezentrale Versickerung**

Der Standort ist aus geotechnischer Sicht nicht zur dezentralen Versickerung von Regenwasser geeignet. Eine zentrale Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers in die nahegelegene Mulde sind daher vorzuziehen. An geeigneter Stelle ist in Abstimmung mit dem Natur- und Artenschutz eine Wasserbevorratung zur Bewässerung der zu erhaltenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher unterzubringen.

**UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz**

Die Schutzzone des UNESCO-Weltkulturerbes Gartenreich Dessau-Wörlitz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dies ist insbesondere bezüglich des Erhalts bedeutsamer Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.

**Wassergütemessstation**

Die vorhandene Wassergütemessstation des LHW ist zu erhalten und ihr Weiterbetrieb in der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.