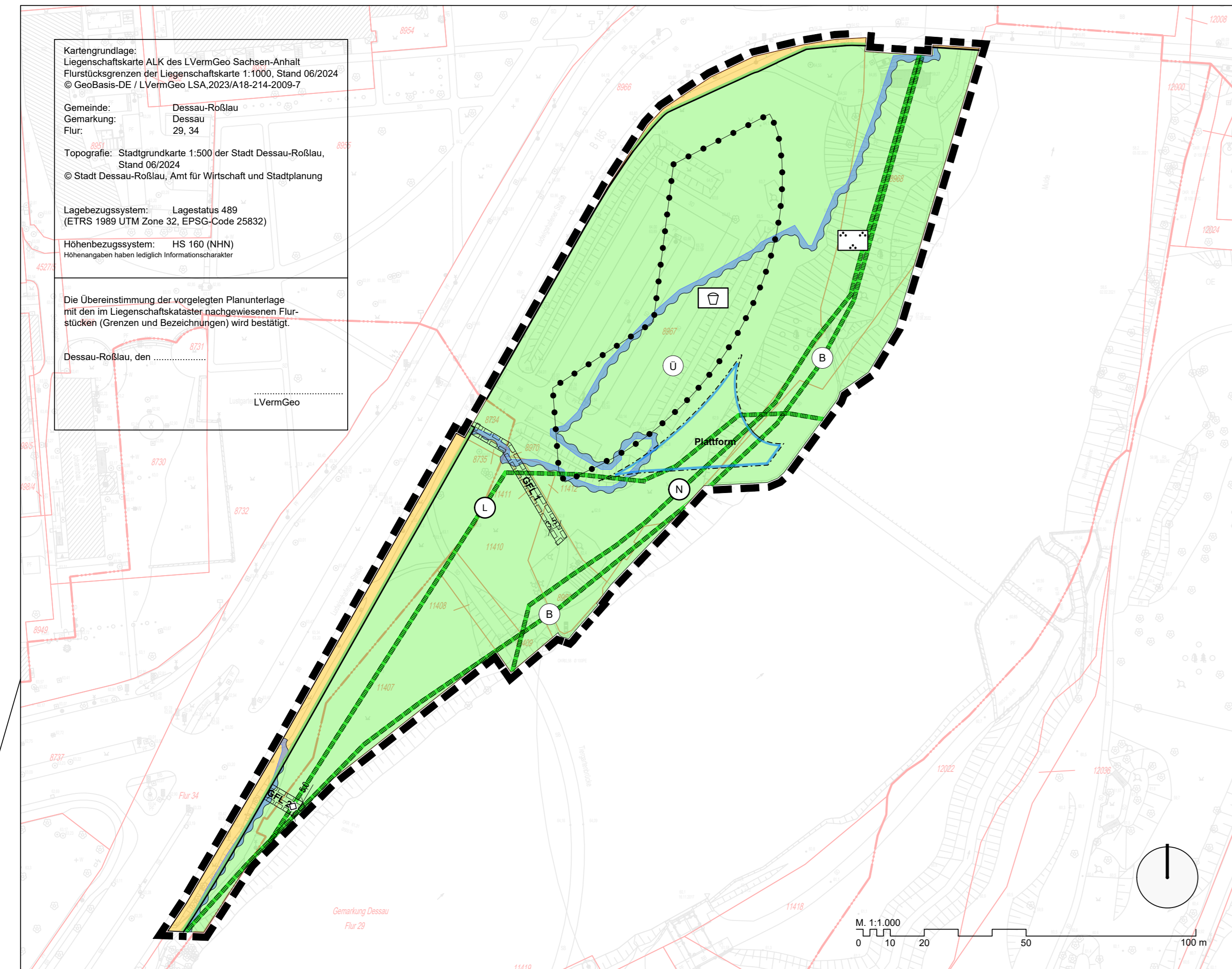


Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Plattform mit einer Grundfläche von maximal 530 m² und ein eingeschossiger Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 190 m² zulässig. Das Dach des Pavillons darf die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur:
 - Wege mit ihren Stützwänden und Geländer,
 - Aufstellflächen für einen mobilen Imbiss und mobile WC-Anlagen bis zu einer Grundfläche von 100 m² und
 - eine Plattform mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung ist nur insektenschonend als Natriumdampf-Niederdrucklampen, warmweiße LED-Lampen, oder vergleichbare Leuchten nach dem Stand der Technik mit einem Abstrahlwinkel nach unten und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zulässig. Sicherheitstechnisch nicht erforderliche Beleuchtungen sind zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang auszuschalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt und Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge des mobilen Imbisses und der WC-Anlage.

GFL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lt. a und b BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) sowie mindestens 35 standortgerechte Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen.

Wassergütemessstation

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planziachverordnung 1990 (PlanZVO) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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. Für Tiebauarbeiten und sonstige erdengreifende Maßnahmen ist eine Kampfmittelfreigabe oder bauleitende Kampfmittelfreigabe erforderlich. Es ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn erforderlich.

Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt Dessau“ (Historische Ortslage, Siedlung des Mittelalters und der Neuzeit, Einzelfund Neolithikum). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die von Bautätigkeit betroffenen Flächen begutachtet werden. Dazu ist der Beginn von Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA)). Im Falle eines Freilegens archäologischer Kulturdenkmale ist deren Dokumentation und Bergung gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA zeitlich und finanziell durch den Eigentümer bzw. Veranlasser zu gewährleisten.

Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel dürfen Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Bäumen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Gehölzeingriffe in diesem Zeitraum sind als Ausnahme vom § 39 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Bäume unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszunehmen. Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Ornithologen vorzunehmen und die Ergebnisse zu protokollieren.

UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz

Die Schutzzone des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz liegt unweit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am rechtsseitigen Muldeufer. Sichtbeziehungen zwischen dem Tiergarten und der Dessauer Stadtsilhouette, insbesondere dem Johannbau und dem Lustgarten sind zu beachten.

Umgebungsschutzbereich Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umgebungsschutzbereiche der Kulturdenkmale „Gartenreich Dessau-Wörlitz“, „Vorderer Tiergarten“ und „Johannbau“. Bauliche Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROßLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 229 "STADTEINGANG OST - MÜHLENINSEL"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planziachverordnung (PlanZVO)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel", der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.11.2023. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 12/2023 am 24.11.2023 örtlich bekanntgemacht worden.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zu den Zielen und Zwecken der Planung wurde als Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Hierzu wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" im Internet unter: <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/oeffentlichkeitsbeteiligungen.html> sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter <https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/Dessau-Roßlau/startseite> in der Zeit vom 10.02.2025 bis zum 14.03.2025 veröffentlicht. Zusätzlich hat der Vorentwurf im gleichen Zeitraum in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Gustav-Bergl-Straße 3, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 12/2025 am 31.01.2025. Mit Schreiben vom 04.02.2025 und 07.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung, Umweltbericht und deren Anlagen wurde im Internet unter: sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: in der Zeit vom bis gemäß § 3 (2) BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail oder schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

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.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt. Der Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 19 BauGB) beschlossen.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplanung, beschlossen durch den Stadtrat Dessau-Roßlau am bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

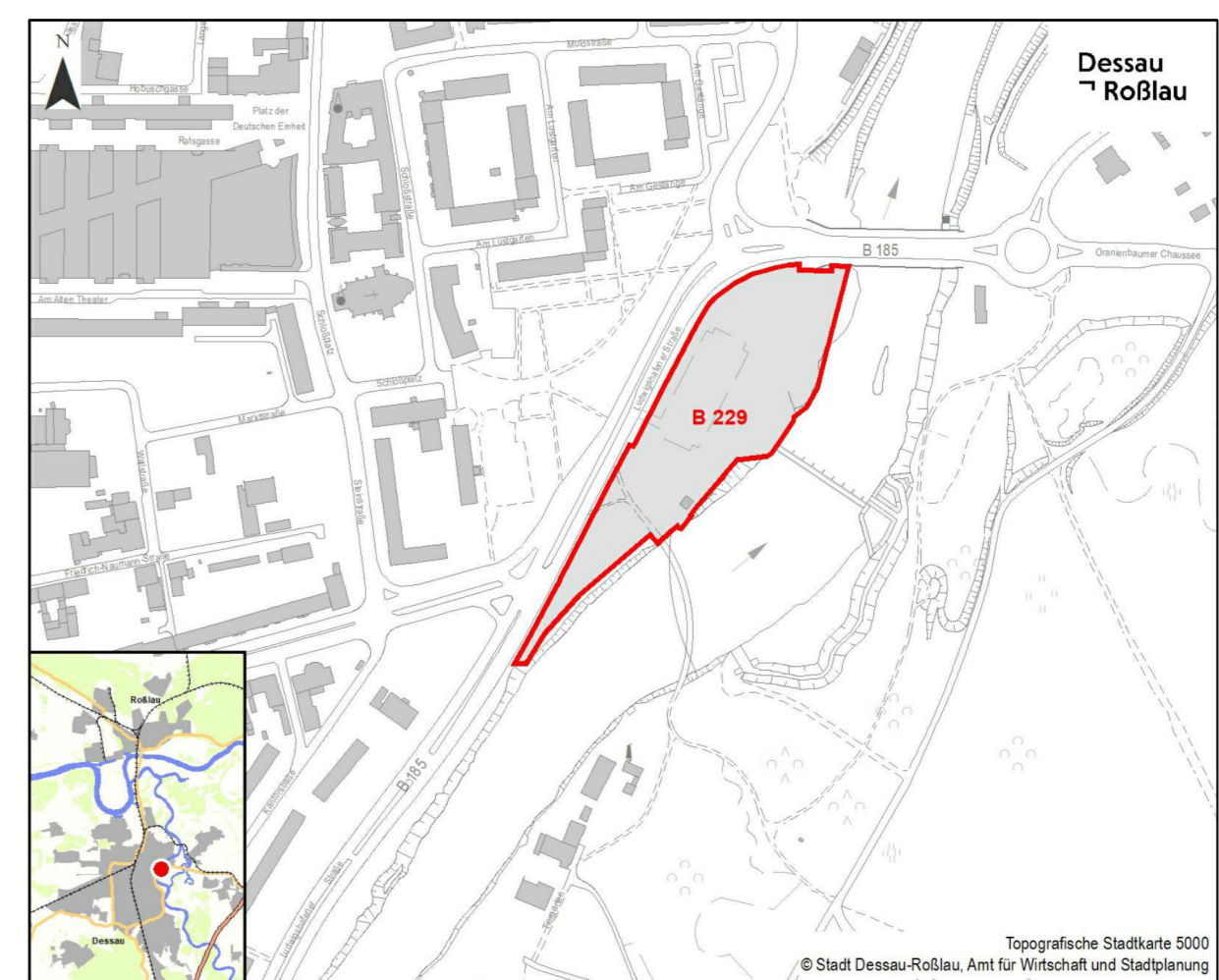
8. Die Stelle, bei der der Plan sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. gem. § 10 (3) örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplanung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

DR. KATFRIED DEAB
 DR. KATFRIED DEAB
 ARCHITECTEN
 PARTNER: DR. JOACHIM REUTLER
 PartGmbH > Architekten,
 Stadt- und Umweltpolier
 Grimmische Str. 21
 04109 Leipzig
 www.dr-keipzig.de



STADT DESSAU-ROßLAU Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel"

ENTWURF

Verfahren gem. § 2 - 4 BauGB

Datum 18.08.2025

Maßstab 1:1.000

