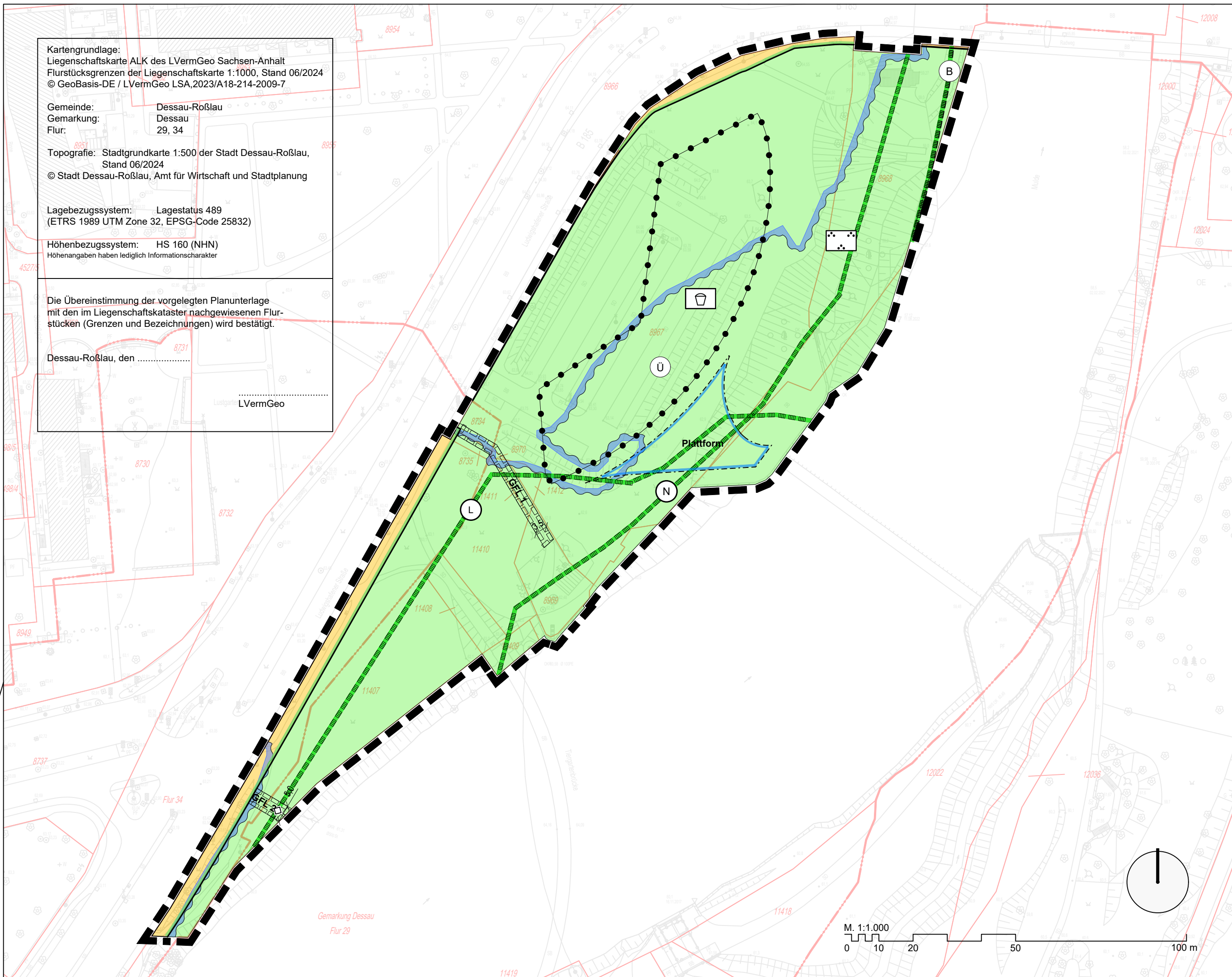


Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen und Flächen für Spiel, Freizeit und Erholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abwasserleitung, unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern	

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat	(§ 26 Abs. 1 BNatSchG) (§ 25 Abs. 1 BNatSchG)
	Überschungsungsgebiet gemäß § 99 WG LSA	(§ 9 Abs. 6a BauGB)
	Natura 2000 Gebiet (FFH & Vogelschutzgebiet)	(Richtlinie 92/43/EWG) (Richtlinie 2009/147/EG)
	Geschützte Biotope	(§ 30 Abs. 2 BNatSchG)

3. Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

	Bauliche Anlagen
	Straßen und Wege
	Böschungen
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 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.

1.2 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 ff. 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.

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 Kampfmittelverdrachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für Tiebarbeiten und sonstige erdengreifende Maßnahmen ist eine Kampfmittelfreigabe oder baubegleitende Kampfmittelräumung 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 unbekannte 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. Veranstalter 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. Baumaßnahmen sollten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 31. August erfolgen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Spiegelnde und durchsichtige Glasfassaden, Glasdurchgänge, Glasscheiben und andere spiegelnde Flächen sind nach dem Stand der Technik mit wirksamen Markierungen für Vögel als Hindernisse erkennbar zu machen. Beim Einsatz halbttransparenter Markierungen mit verminderter Reflexion (Ätzung, Milchglas, Sandstrahlung) ist ein Deckungsgrad von mindestens 25 % und eine Linienbreite von mindestens 10 cm einzuhalten.

UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz

Die Schutzzone des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz liegt unweit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am rechteseitigen Muldeufer. Sichtbeziehungen zwischen dem Tiergarten und der Dessauer Stadtsilhouette, insbesondere dem Johannbau und dem Lustgartener 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzVO) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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. Planzeichenerverordnung (PlanZV)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

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 öffentlich 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-Bergt-Straße 3, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 1/2025 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 10.12.2025 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: [tps://verwaltung.dessau-rosslau.de/oeffentlichkeitsbeteiligungen.html](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 30.01.2026 bis 13.03.2026 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 30.01.2026 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 2/2026 bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.2026 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 Bebauungsplansatzung, beschlossen durch den Stadtrat Dessau-Roßlau am, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

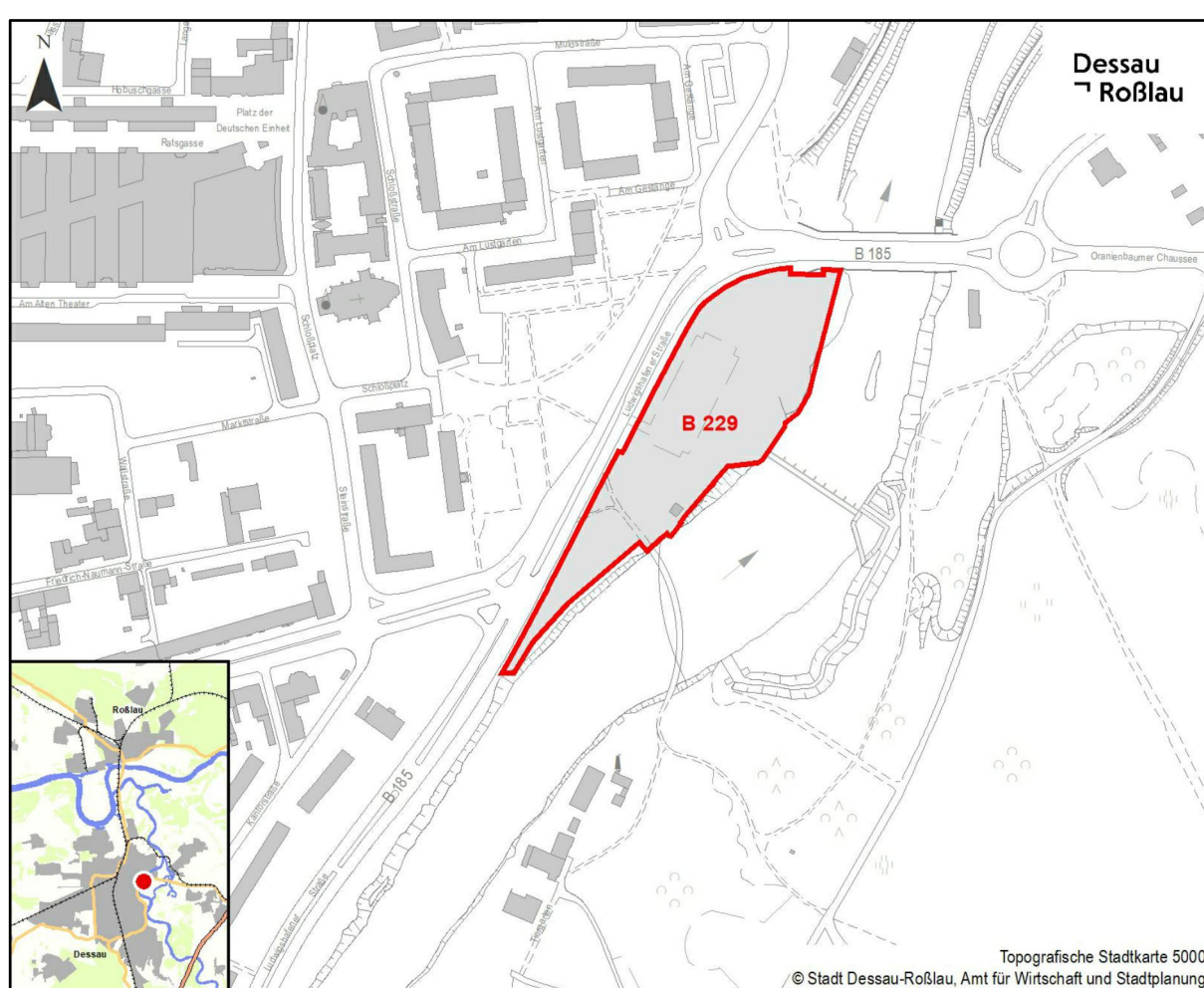
8. Die Stelle, bei der der Plan sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. gem. § 10 (3) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB 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 Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

Anlage 4 zur BV/129/2026/II-61



STADT DESSAU-ROßLAU

Bebauungsplan Nr. 229 "Stadteingang Ost - Mühleninsel"

Verfahren gem. § 2 - 4 BauGB
Datum 26.05.2026
Maßstab 1:1.000

