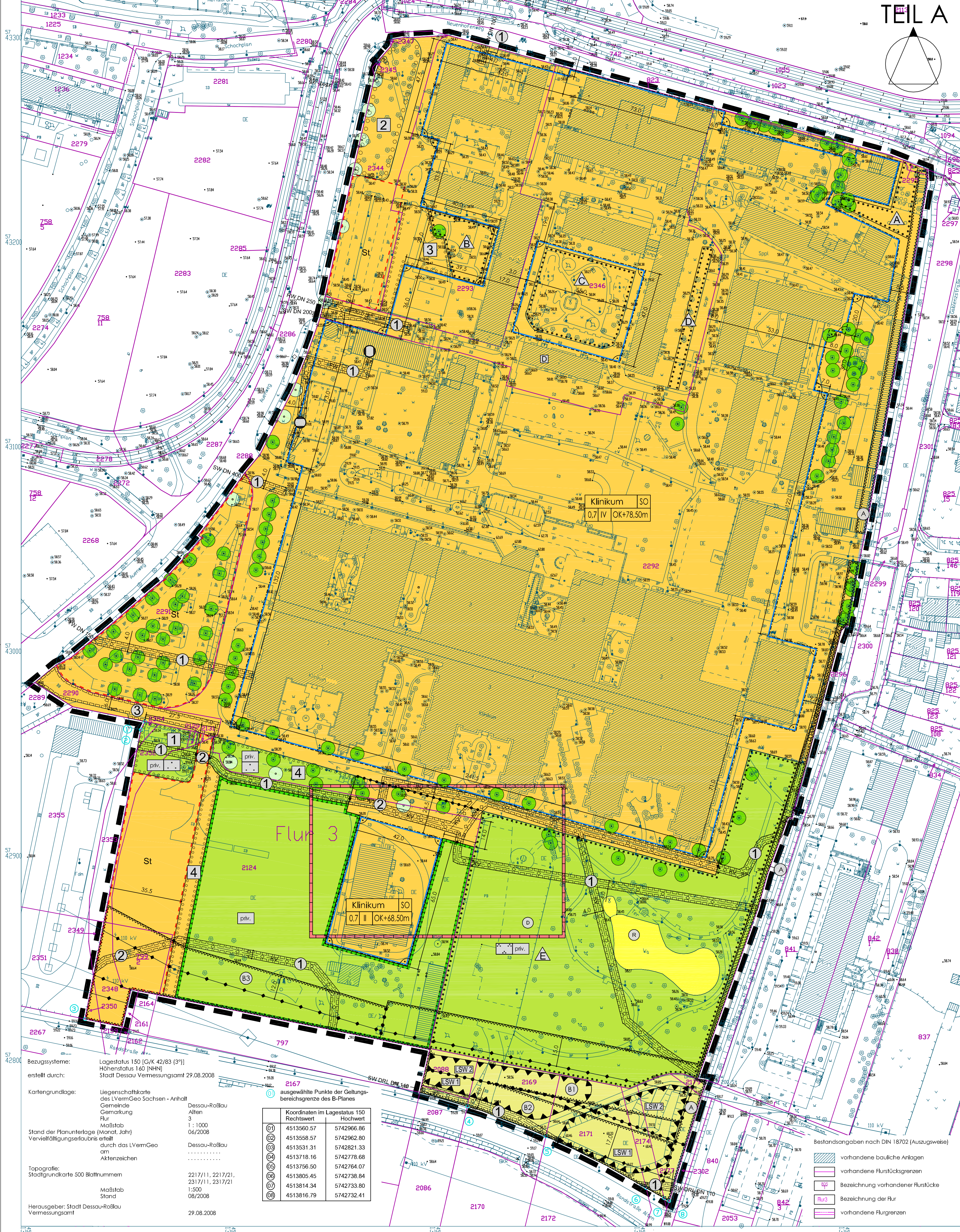




PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO)

50 SONSTIGE SONDERGEBIETE - KLINIKUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,7 GRUNDFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß

IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß

OK+70,50M HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN M ÜBER HN, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

BAUGRENZEN

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

RETENTIONSBEREICH / - ANLAGE

GAS, REGLERSTATION

Fernwärme

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

OBERIRDISCH ELT 110 KV

UNTERIRDISCH KV MITTELSPANNUNGSKABEL

GW GAS HDL-DN 100

FW Fernwärmeleitung

TR Trinkwasserleitung

SW Schmutzwasserkanal

RW Regenwasserkanal

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

GRÜNLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

PRIVAT

PARKANLAGE, hier: Patientengarten

GRÜNLANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT s. textliche Festsetzung Ziff.2

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.1 (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

UNTERSCHIEDSSIGNATUR DER EINZELFLÄCHEN OHNE NORMENCHARAKTER

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.2 (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

UNTERSCHIEDSSIGNATUR DER EINZELFLÄCHEN, OHNE NORMENCHARAKTER

ZU ERHALTENDER BAUM ZU PFLANZENDER BAUM

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6 BauGB)

UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs.6 BauGB); HIER: ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL MITTELALTERLICHE SIEDLUNG

EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

ST STELLPLÄTZE

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) BEGÜNSTIGTE: ① - ③

① VERSORGUNGSTRÄGER

② VERSORGUNGSTRÄGER, MITARBEITER KLINIKUM

③ VERSORGUNGSTRÄGER, MITARBEITER KLINIKUM, ANLIEGER KLINIKUM

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

LSW2 LÄRMSCHUTZANLAGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 4, 5

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

A Gewässerschonstreifen Taube-Landgraben

B1 B2 Schutzstreifen 110 KV - Leitungen, DVV/MEAG, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB 2007/BauNVO 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Im Bereich der Sondergebiete Klinikum sind sämtliche Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich, der medizinischen Forschung, einschließlich baulicher Anlagen zur Infrastruktur- und -Infrastruktur-entstärkung sowie technischer Dienste und Serviceeinrichtungen zulässig, hierzu gehören auch Räume und Gebäude zur Unterbringung von Patientengangehörigen und medizinischem Personal, Einrichtungen der Altenpflege, die Tätigkeit freiberuflich niedergelassener Mediziner sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.
- b) Im Sondergebiet Klinikum SO/0,7/II/OK+68,50 m sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen zur Infrastruktur- und -entstärkung, für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie zur Lagerung von Ausstattungs- und Behandlungsgegenständen zulässig.
- c) Ausnahmsweise ist die Errichtung kulturellen Zwecken dienender baulicher Anlagen zulässig.
- d) Im Bereich des Sondergebietes SO/0,7/IV ist die Anlage eines Hubschrauberlandeplatzes für Rettungsdienste als Anlage zur Gefahrenabwehr zulässig. Der Landeplatzbezugspunkt besitzt die geographischen Koordinaten: 51°48.93' N; 12°11.84' E, die Höhenlage beträgt 78,30 m NN (78,44 m HN).

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- a) Die private Grünfläche ist nach Durchführung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen flächenhaft als Wiese zu begrünen und in Abschnitten mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- b) Die Fläche ist mit einer mehrzeiligen Strauch-Baumhecke einzugrünen. Die Pflanzung ist mindestens 5-reihig im versetzten Pflanzverband durchzuführen.
- c) Zur Unterstützung des Naturraumpotenzials sind 20 % der Freifläche mit Gehölzgruppen standortgerechter Arten gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Gruppen sind aus jeweils mindestens 10 Gehölzen zu bilden. Vorhandene vitale Gehölze sind auf der Fläche zu belassen. Baumpflanzungen in den Schutzstreifen B1 und B2 sind grundsätzlich unzulässig.
- d) Nach anfänglicher Entwicklungspflege ist die Fläche mit Ausnahme der extensiven Pflege der Wiese und der zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit nötigen Maßnahmen der Eigenentwicklung zu überlassen. Dabei sind notwendige Pflegeeingriffe zur Unterstützung der Bestandsausprägung zulässig.
- e) Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in Wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbehälter dieser Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

3. MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

- 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 a):
- a) Die umgrenzten Flächen [1] bis [3] sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und mit einer niedrig wachsenden Hecke aus Laubgehölzen zu umgeben. Auf den Flächen sind außerdem bestehende Leitungsrechte bzw. Teilen sonstiger technischer Anlagen Solitärgehölze gemäß Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Zusätzlich können zur Ergänzung des Bestandes Solitärgehölze mit repräsentativem Charakter gepflanzt werden. Die mit [2] benannte Fläche ist als repräsentative Freifläche zur Betonung der Eingangssituation in diesem Bereiche zu gestalten. Die Fläche ist durchgängig zu begrünen und mit mindestens 15 baumartigen Solitärgehölzen zu gestalten, dabei sind Arten und Wuchsformen in Korrespondenz zu den vorhandenen Begrünungen der Umgebung zu wählen. Die mit [3] benannte Fläche ist analog der Fläche [2] als repräsentative Freifläche zu gestalten und zu begrünen, dabei sind mindestens 6 Solitärgehölze in der, wie bei Fläche [2] benannten Weise zu verwenden. Neben den in der Artenliste genannten Gehölzen können aus gestalterischen Gründen auch andere Arten verwendet werden. Vorhandene vitale Großbäume sind in die neue Gestaltung zu integrieren.
- b) Die umgrenzte Fläche [4] ist zu 50% mit zusammenhängenden Gehölzpflanzungen zu begrünen. Dabei sind Gruppen zu mindestens 50 Exemplaren aus Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste als mehrzeilige Hecken, bzw. Gehölzstreifen zu setzen. Die vorhandenen Leitungsrechte sind zu berücksichtigen und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeglicher Gehölzbepflanzung freizuhalten.
- c) Ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschreiten. Ausnahme ist eine andere Anordnung zulässig, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt. Der Schutzstreifen B3 der 110KV-Leitung ist von Bepflanzungen auszunehmen.
- d) Die Fläche für Verkehrsanlagen, angrenzend an die Randstraße Alten (hier: Überlagerung mit Flächen für Lärmschutzanlage) ist mit standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste und unter Beachtung der entsprechenden Höhenbegrenzungen der Versorgungsträger zu bepflanzen, dabei sind Gruppen zu je 20-50 Exemplaren anzulegen, insgesamt sind 25% der Fläche zu bepflanzen, der übrige Bereich ist mit Landschaftsrasen zu begrünen. Baumpflanzungen im 17 m-Schutzstreifen der 110 KV-Leitung B2 sind grundsätzlich unzulässig. Unter Bezug auf die textliche Festsetzung Ziff. 5, B2 darf der Bewuchs das Niveau von 64m über HN nicht überschreiten. Im 15m Schutzstreifen B1 darf der Aufwuchs von Gehölzen das Niveau von 63m über HN nicht überschreiten.
- 3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 b):
- a) Die umgrenzten Flächen A, B sind als Grünflächen zu erhalten, dabei ist die parkartige Gestaltung durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Die Anlage von Wirtschaftswegen für betriebliche Verkehre ist zulässig. Im Bereich der Fläche A, B ist die Integration einer bis zu 200 m² großen, befestigten, therapeutischen Bewegungsfläche zulässig.
- b) Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen gemäß Artenliste zu schließen.
- c) Die umgrenzte Fläche A ist als Patientengarten zu gestalten und zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen. Solitären und Ziersträuchern zulässig, auf Nadelgehölze soll verzichtet werden. Die vorhandenen Leitungsrechte sind zu beachten. Die Pflege der Gehölze, Rabatten und Rasenflächen ist der Zweckbestimmung Parkanlage entsprechend regelmäßig durchzuführen.
- 3.3 Bei der Neupflanzung von Gehölzen ist 3 Jahre Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege vorzusehen. Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu unterhalten und zu pflegen und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige gemäß Artenliste zu ergänzen.

4. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB

- a) Innerhalb der Sondergebiete ist durch Stellplatzverkehre mit einem Außenschallpegel von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Zur Vermeidung von unzulässig hohen Schallimmissionspegeln ist gem. Richtlinie über den Bau und Betrieb von Krankenhäusern (KBAu) Sachsen-Anhalt, ein bewertetes Schalldämmmaß des Gesamtbaukörpers von R'w, res = 35 dB(A) einzuhalten. Das erforderliche Schalldämmmaß ergibt sich aus dem auftretenden Außenschallpegel von 60 dB(A) i. V. m. der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes und der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau.
- * max. 40 dB(A) innerhalb von schutzbedürftigen Räumen
- b) Für die nachstehend benannten Sondergebiete wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
SO/0,7/II	III	61 bis 65	40 dB
SO/07/IV	II	56 bis 60	35 dB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

- c) Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen in den Sondergebieten (und auch bei Rollädenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist zum Schutz vor Verkehrslärm deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Für Bettenzimmer, Untersuchungs- und Behandlungsräume in den der Randstraße Alten, dem Auenweg und Neuenhoferweg zugewandten Gebäudeseiten der Sondergebiete ist jeweils ein um 5 dB (A) höheres Schalldämmmaß zu berücksichtigen. Bei Bettenzimmern und Untersuchungs- und Behandlungsräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüguings- Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich.
- d) Südlich des Patientengartens, auf der Verkehrsfläche zwischen der Randstraße Alten und dem angrenzenden Patientengarten, wird die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt.
- e) In dem mit [LSW.1] gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von Hw=63,00m ü.HN zu errichten. In dem mit [LSW.2] gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens Hw=61,00m ü.HN maximal 63,00m ü.HN zu errichten.
- f) Unabhängig von der Bauart der Lärmschutzanlage wird festgesetzt, dass auf mindestens zwei Drittel der Fläche des Patientengartens die Lärmmissionen den Immissionsgrenzwert von 57 dB (A) nicht überschreiten dürfen. Dabei sind die Festlegungen der Versorgungsträger der 110-KV-Leitungen zum Bauverbot (Höhenbegrenzung) zu berücksichtigen. Die Lärmschutzanlage ist einzugrünen. Die Begrünungsmaßnahmen dürfen eine maximale Aufwuchshöhe von 67m ü.HN nicht überschreiten.

Hinweis: Zum Schutz der Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen wird empfohlen, Zu- und Abfahrtsverkehre zur Stellplatzanlage auf dem Flurstück 2294 nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) zu unterbinden.

5. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB

- In den unter den 110-KV-Freileitungen mit B1, B2 und B3 gekennzeichneten Bereichen ist in den Schutzstreifen die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne § 2 Abs.1 BauO LSA grundsätzlich unzulässig. Es werden hiervon nachstehende Ausnahmen festgesetzt:
- B1, B2 Die maximale Bauhöhe von Nebenanlagen und von Anlagen zum Lärmschutz darf ausnahmsweise und nur mit Zustimmung durch den Anlagenbetreiber bis zu 63,00m ü. HN betragen.
- B3 Die Errichtung von Stellplätzen i. S. d. textl. Festsetzung Ziff. 2 e) ist allgemein zulässig. Dabei darf die maximale Höhe i. S. d. verkehrlichen Nutzung von 63,00 m ü. HN nicht überschritten werden.

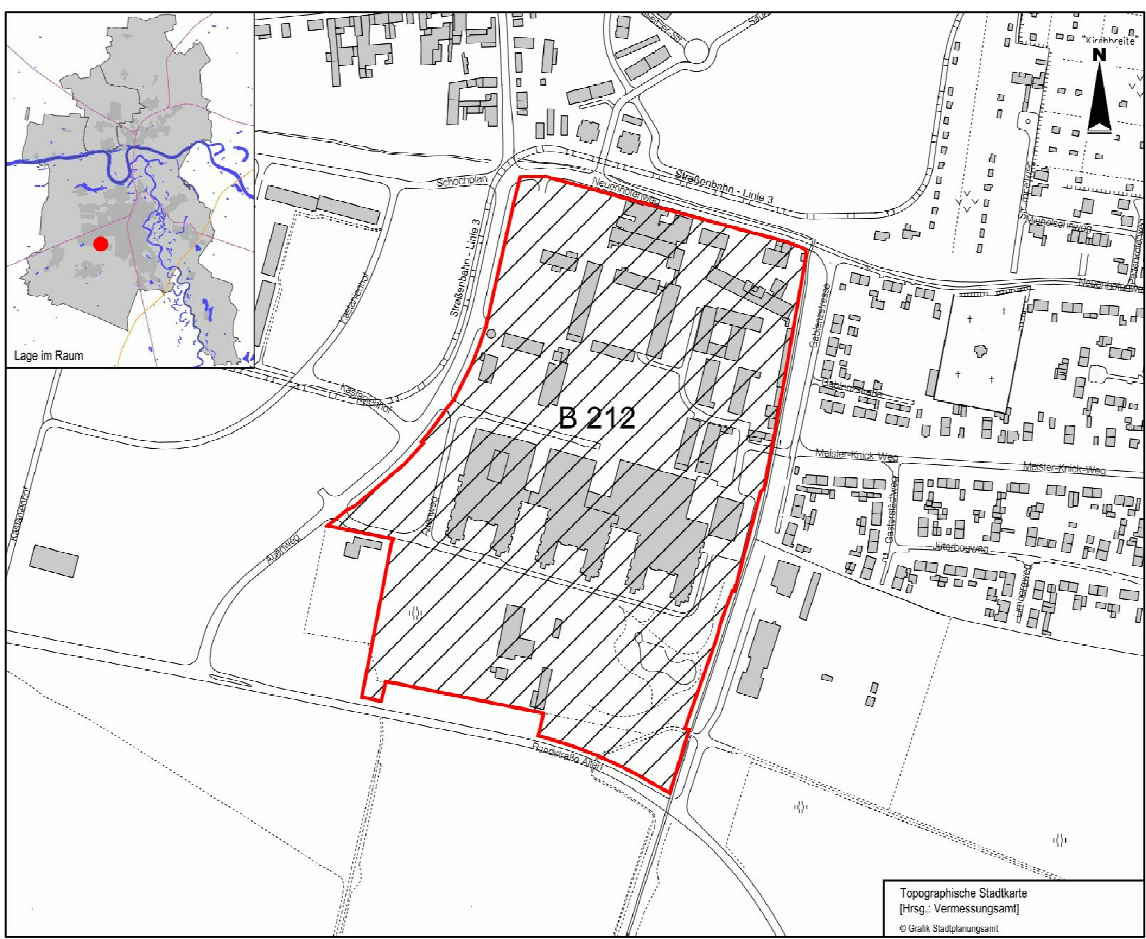
ARTENLISTE

- a) Bäume, über 20m Wuchshöhe
- | | |
|------------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Rosskastanie |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- b) Bäume, bis 20m Wuchshöhe
- | | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
- c) Bäume, bis 10m Wuchshöhe und Sträucher
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhülchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel/Holz-Äpfel |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe/Schwarzdorn |
| Pyrus pyrastr | Wild-Birne/Holz-Birne |
| Rubus idaeus | Rote Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix repens argentea | Silber-Kriechweide |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Obstgehölze | Heimische Sorten |

Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinkstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Planverfasser
Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 212
"Klinik- und Gesundheitszentrum"

ENTWURF

Datum 09.09.2008
Maßstab 1:1.000

