

# Teil A



### Hinweise:

Die Nordostecke des Geltungsbereichs wird vom archäologischen Flächendenkmal "Innenstadt Roßlau" überlagert.

Der Geltungsbereich befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt".

Bestandangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

| Koordinaten im Lagesatz 150 | Hochwert   |
|-----------------------------|------------|
| ① 4517067.20                | 5751052.46 |
| ② 4517093.84                | 5751202.71 |
| ③ 4516958.39                | 5751235.42 |
| ④ 4516941.12                | 5751070.88 |

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen - Anhalt  
 Gemeinde: Dessau-Roßlau  
 Gemeindegemarkung: Roßlau  
 Flur: 1:19  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planunterlage (Monat / Jahr): 01/2007

Topografie: Stadtgrundkarte 1000 Blattnummer: 32 und 33  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planunterlage (Monat / Jahr): 01/2007  
 Herausgeber: Stadt Roßlau

Bezugssysteme: Lagesatz 150 [G/K 42/83 (39)]  
 Höhenstatus 160 [DHHN 92]  
 erstellt durch: Stadt Dessau Vermessungsamt 01/2007  
 Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationelles Land Sachsen-Anhalt am 03.05.2007  
 Aktenzeichen A17/3061/2007-7

Die Kartengrundlage entspricht § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Vermessungsamt  
 Vermessungsoberrat

## Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

### Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Mischgebiete
- Sonstige Sondergebiete, hier: Handel

### Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB UND §16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstgrenze
- II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 (1) Nr. 2 BauGB UND §23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche/Stellplätze, s. textl. Fests. Ziff. 10

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

- unterirdisch

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB)

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum, s. Artenliste (informelle Anordnung)

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§9 (6) BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB)

### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen §9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

- Ziffernsignatur der zugeordneten St und Ga zu den Mischgebieten

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit fortlaufender Nummerierung (§9 (1) Nr. 21 BauGB)  
 Begünstigte: ① - ③

- ① Allgemeinheit, Versorgungsträger ( Geh- und Leitungsrecht)
- ② Anlieger MI, SO, Versorgungsträger, Rettungsdienste (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
- ③ Lieferverkehr SO Handel, Versorgungsträger

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

## Teil B

### Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Sondergebietes Handel ist die Errichtung baulicher Anlagen für den großflächigen Einzelhandel an Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche bis zu 2000 m<sup>2</sup>, einschließlich gastronomischer Einrichtungen zulässig.
- Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
 In den Mischgebieten MI werden Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen.

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO werden in den Mischgebieten MI gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Das gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet MI/0.6/o zulässige Wohnen wird gem. § 1 (5) BauNVO, in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO eingeschränkt:  
 Im Mischgebiet MI/0.6/o wird gem. § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässige Wohnnutzung als unzulässig ausgeschlossen.
- In den Mischgebieten MI/0.7/III/g ist die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauGB ausgeschlossen.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baulinien dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO und § 23 (3) BauNVO durch hervortretende Bauteile wie Kellerlichtschächte, Treppen, Loggien und Balkone bis zu 2m, entsprechend der Bauflucht des jeweiligen Hauptbauteils überschritten werden.

#### Verkehrsflächen/Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete MI sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig, sofern in den einzelnen Baugebieten keine Festsetzungen von diesbezüglichen Flächen gesondert erfolgt sind.
- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Nutzung als Parkfläche und zur Stellplatznutzung für die angrenzenden Wohn- und Geschäftsnutzungen in Überlagerung zulässig.
- Im Bereich der festgesetzten Stellplätze ist die Errichtung überdachter Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
- Im Bereich des Sondergebietes Handel und der öffentlichen Parkflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB Abgrabungen unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Höhe von 62,00 m DHHN zulässig. Weitere Abgrabungen zur Ausmuldung von Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprüngen ist in diesem Zuge zulässig.

#### Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Zur Eingrünung und Abgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen wird die Anlage von Schnitthecken aus standortgerechten Arten festgesetzt. Dabei sind je 1 lfm. Hecke mindestens drei Pflanzen zu setzen. Enläng der, der Mischgebietenutzung zugewandten Seite der jeweiligen Stell- bzw. Parkplatzanlage, ist eine durchgängige Hecke zu bilden; so sind insgesamt 30 % der umlaufenden Länge zu begrünen.
- Die Stellplatzanlage / öffentlichen Parkflächen, deren Größe eine mehrzeilige Anordnung der Pkw's ermöglicht, sind durch Hecken zu gliedern. Dabei sind zwischen den Stellplatzreihen durchgehende Hecken anzulegen. Ferner ist je 10 anzulegender Parkplätze 1 standortheimischer Baum gem. Artenliste zu pflanzen. Bestehende, erhaltenswerte Bäume sind hierauf anzurechnen. Die Bäume sind in die Vegetationsflächen der v. g.Heckenpflanzungen zu integrieren, welche gegen Überfahren zu sichern sind.

#### Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

A) Bereich öffentliche Parkflächen / Stellplätze und MI/0.6/o

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Acer platanoides                 | Spitz-Ahorn     |
| Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitz-Ahorn     |
| Quercus palustris                | Boulevard-Eiche |
| Liquidambar styraciflua          | Amberbaum       |

B) Bereich der Geh- und Fahrrechte und öffentliche Verkehrsfläche Schillerplatz

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Sorbus intermedia           | Schwedische Mehlbeere   |
| Acer rubrum 'Scanlon'       | Rot-Ahorn               |
| Acer platanoides 'Globosum' | Kugelahorn              |
| Catalpa bignonioides        | Trompetenbaum           |
| Prunus 'Accolade'           | Zierkirsche             |
| Quercus rubra               | Amerikanische Rot-Eiche |

#### Hinweis

Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze, Straßenbäume) sind Stämme mit durchgängigem Leittrieb gem. Artenliste zu verwenden

Strachgruppen und Hecken:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| Berberis thunbergii 'Atropurpurea Nana' | Berberitze             |
| Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'      | Zwergmispel            |
| Vinca minor                             | Kleines Immergrün      |
| Cornus sanguinea                        | Roter Hartriegel       |
| Enonymus europaeus                      | Pfaffenhütchen         |
| Rosa rubiginosa                         | Weinrose               |
| Virburnum lantana                       | Wolliger Schneeball    |
| Ribes sanguineum                        | Blau-Johannisbeere     |
| Pyracantha coccinea                     | Europäischer Feuerdorn |

## SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 201<sup>3</sup> "HANDELSQUARTIER AM SCHILLERPLATZ"

### Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 201 "Handelsquartier am Schillerplatz", 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. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

#### Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" der Stadt Roßlau (Elbe) vom 22.11.2006.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am ..... erfolgt.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

- Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt der Stadt Roßlau (Elbe) hat am 04.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 26.04.2007 bis zum 22.05.2007 während der Dienstzeiten gem. §13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß keine UVP durchgeführt werden soll und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht 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

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

Dessau-Roßlau, den .....  
 Der Oberbürgermeister

<sup>3</sup> ehemals Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Roßlau (Elbe), geändert nach Bildung der Stadt Dessau-Roßlau

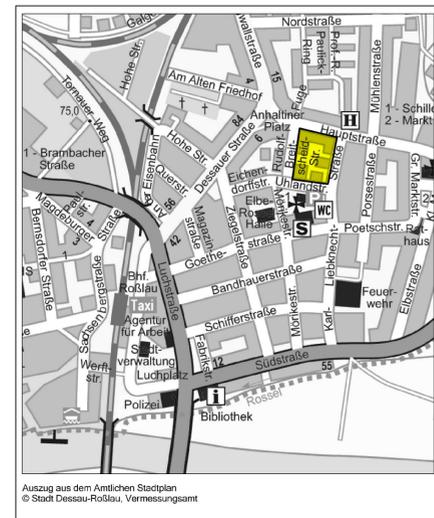
## Büro für Stadtplanung

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

Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



## STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
 Nr. 204 "Handelsquartier am Schillerplatz"

## Satzungsexemplar

Datum 10.10.2008

Maßstab 1:1.000

