



Bestandangaben nach DIN 18702 (Ausgabe 05/07)

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Bezeichnung vorhandener Flurstücke
	Bezeichnung der Flur

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten	Logestatus 150	Hochwert
①	4516183.09	5751040.71
②	4516320.71	5751212.01
③	4516038.97	5751165.65

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Sondergebietes Verbrauchermarkt sind die Errichtung baulicher Anlagen für den großflächigen Einzelhandel an Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche bis zu 3.600 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften i.S.d. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO und Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zulässig. Die Nutzung für die Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel beträgt als Hauptanwendung mindestens 60 % der Verkaufsfläche. Zentrenrelevante Sortimente (ausgenommen Nahrungs- und Genussmittel) werden i. S. nachstehender "Zentrenrelevanter Sortimente" als Haupthandelsnutzung am Standort ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit des kleinteiligen Verkaufs von Blumen, Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Lotta-Toto und Zeitschriften bis zu einer jeweiligen Verkaufsflächengröße von 100 m², insgesamt aber nur bis zu einer anteiligen Verkaufsflächengröße von 300 m².

GMA-Gliederungsvorschlag ¹ für Roßlau nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk ² Reformwaren, Apothekenwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika zoologischer Bedarf Schnittblumen Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä. Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte) Spielwaren und Bastelartikel Nähmaschinen und Zubehör u.ä. Heimtextilien und Gardinen Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren Uhren, Schmuck, Silberwaren Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä. Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Unterhaltungs- und Haushalts-elektronik, Klein- Elektronikgeräte weiße Ware Musikalienhandel, Tonträger Optische und feinmechanische Erzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen Möbel/Küchen/Büromöbel Bodenbeläge Farben/Lacke/Tapeten Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. Compingartikel Brennstoffe/Mineralölzeugnisse Kfz/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör großteilige Sportgeräte (inkl. Fahrrad- und Zubehör) Teppiche Beleuchtungskörper

¹ GMA-Empfehlungen 2003 unter Berücksichtigung des Einzelhandelserlasses Sachsen-Anhalts vom 22.10.1998.

² Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, dennoch werden sie oft in innenstaduntypischen Betriebsformen (z.B. Discounter, Verbrauchermärkte) angeboten, die auf Großmengenkäufe angelegt sind, z.B. im Falle von An- bzw. Umsiedlungsgesuchen sind daher Einzelfallentscheidungen notwendig.

- Gem. § 12 (3a) BauGB wird festgesetzt, dass unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB, im Hinblick auf die Größenordnung und das Warensortiment, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Vergnügungsstätten jeder Art werden i.S. von Betrieben des Dienstleistungsgewerbes ausgeschlossen.
- Für die der Magdeburger Straße zugewandten und parallel zur Achse der B 184 stehenden Gebäude auf den Flurstücken 303/2, 304/1, 304/2, 314/5, 308, 309, 311 und 312 (alle Flur 3) der überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB

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

- Für die senkrecht zur Achse der Magdeburger Straße (B 184) stehenden Gebäude der Flurstücke 304/2 und 314/5, Flur 3 der überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB

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

- Für das parallel zur Achse der Holländer Straße stehende Gebäude auf dem Flurstück 314/4, Flur 3 der überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes MI 1 wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
III	61 bis 65	35 dB

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

- Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (und auch bei Rollädenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist 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. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüguungs-Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich.

Hinweis

Im Bereich der Flurstücke 181/2 und 170 besteht Anspruch auf passiven Schallschutz vor Verkehrslärmmissionen im Lärmpegelbereich V (vgl. Abschnitt 5, Tab. 8, DIN 4109). Zur Umsetzung des Anspruches ist ggf. ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 (1) Nr. 3 BauGB zu schließen.

- Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 1a und MI 2a werden Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO als zulässig ausgeschlossen.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO werden in den Mischgebieten MI gem. § 1 (6) BauNVO als zulässig ausgeschlossen.
- Das gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI zulässige Wohnen wird gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO eingeschränkt: In den Mischgebieten MI 1a und MI 2a wird gem. § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen u. ä. dürfen die Baugrenzen baulicher Anlagen gem. § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Abweichend von der offenen Bauweise kann, gem. § 22 (4) BauNVO in den Mischgebieten MI 1a und MI 2a auf die südöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pro 5 Pkw - Stellplätze wird die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt.
- Für Baumpflanzungen im Bereich der Pkw - Stellplatzanlagen sind jeweils Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes pro Baum vorzusehen, die als Mulden zu gestalten und zu begrünen sind.
- Im Bereich von Pkw - Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die jeweilige Oberfläche wasserdruchlässig, mit einem Abflussbeiwert von 60 % herzustellen.
- Auf den mit HH benannten Flächen sind, auf mit Landschaftsrasen begrünter Flächen, Hecken und Baumpflanzungen anzulegen. Neben heimischen Arten ist im Sinne der repräsentativen Gestaltung der Eingrünung auch anteilig die Verwendung sonstiger Ziergehölze zulässig.
- Die mit HH benannten Gehölzpflanzungen und die mit Landschaftsrasen begrünte Flächen sind durch Pflege in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern.

Hinweis

Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze, Straßenbäume) sind Hochstämmle mit durchgängigem Leitlieb gemäß Artenliste zu verwenden.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitär):	Strauchgruppen und Hecken:		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus mas	Hartriegel/Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche	Pyraecantha coccinea	Feuerdorn
	Wildbäume	Rosa spec.	Hecken-Rosen
	Stiel-Eiche	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
	Eberesche		
	Winter-Linde		
	Flatter-Ulme		

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- In dem mit [LSW 1] gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 2,5 m über OK der angrenzenden Stellplatzanlage zu errichten.
- In dem mit [LSW 2] gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Mauerwerkswand zwecks akustischer Abschirmung, mit 2,5 m über OK angrenzender Stellplatzanlage zu erhalten.
- Die Anlieferrampe mit der Bezeichnung [LRA] ist zwecks akustischer Abschirmung vollständig einzuhausen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch die 2. verordnung zur Änderung des gesetzte über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2007 (GVBl. LSA S. 214)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Willenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 57 "EINKAUFSZENTRUM MAGDEBURGER STRASSE"

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. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße", 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 1990 (PlanzV 90)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" der Stadt Roßlau (Elbe) vom 22.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.
- 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
Dessau-Roßlau, den .....	.....
	Der Oberbürgermeister
Dessau-Roßlau, den .....	.....
	Der Oberbürgermeister
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. Der i. R. der Gebietsänderung von der Stadt Dessau-Roßlau übernommene Entwurf des Bebauungsplanes mit der nunmehr geänderten Registernummer 57 wurde, ergänzt um weitere Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, am 19.12.2007 durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Schalltechnischem Gutachten hierzu hat in der Zeit vom 2008 bis zum 2008 während der Dienstzeiten gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich Ausgelogen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß keine UVP durchgeführt werden soll und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2008 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2008 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 Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

- ehemals Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Roßlau (Elbe), geändert nach Bildung der Stadt Dessau-Roßlau

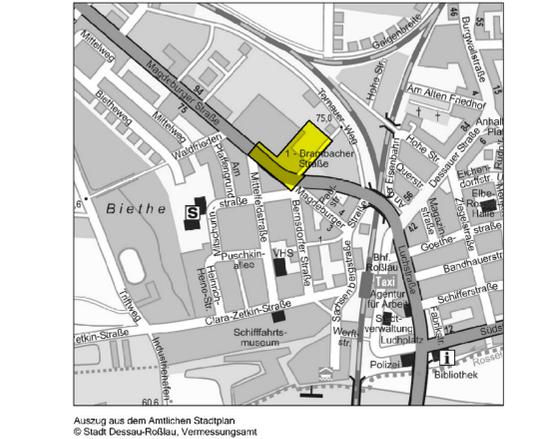
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 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 der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" - Vorhabenbezogener Bebauungsplan -

Satzungsexemplar

Datum 10.10.2008
Maßstab 1:1.000