BEBAUUNGSPLAN NR. 104 - B "Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße" Teilgebiet B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO
- GE_e — eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung Pkt. 1.2) — § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
- GI_e — eingeschränktes Industriegebiet (s. textl. Festsetzung Pkt. 1.3) — § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1,2) — Geschoßflächenzahl — §§ 16,17 BauNVO
- [10,0] — Baumassenzahl — §§ 16,17,21 BauNVO
- 0,6 — Grundflächenzahl — §§ 16,17,19 BauNVO
- OK — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß — §§ 16,18 BauNVO
- OK 10 - 15 m — Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß — §§ 16,18 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse — §§ 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- a_1 — abweichende Bauweise (vgl. Textl. Festsetzungen I, Pkt. 3.1) — § 22 Abs.4 BauNVO
- a_2 — abweichende Bauweise (vgl. Textl. Festsetzungen I, Pkt. 3.1) — § 22 Abs.4 BauNVO
- g — geschlossene Bauweise — § 22 Abs.3 BauNVO
- D — nur Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Baulinie — § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Wechsel Baugrenze / Baulinie

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Grundstück für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung"

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Grundstück für Versorgungsanlagen
- RRB — Regenrückhaltebecken (RRB)

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen öffentlich — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen privat — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärtern

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- Pflicht zum Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

WASSERFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB

- Wasserflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — § 9 Abs. 6 BauGB

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung der unterschiedlichen LPB — LPB Lärmpegelbereiche, vgl. Textl. Festsetzungen I, Pkt. 6
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO
- Abgrenzung nach Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO
- Richtungssektor
- 30,0 — Vermaßung in Metern
- (1) — ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze Koordinaten siehe Tabelle

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Trafostation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch
- Elektrizität, Abwasser, Gas, Trinkwasser, Fernwärme

GRUNDWASSERMESSSTELLEN

- Grundwassermessstellen (s. Textl. Festsetzungen I, Pkt. 4.2)

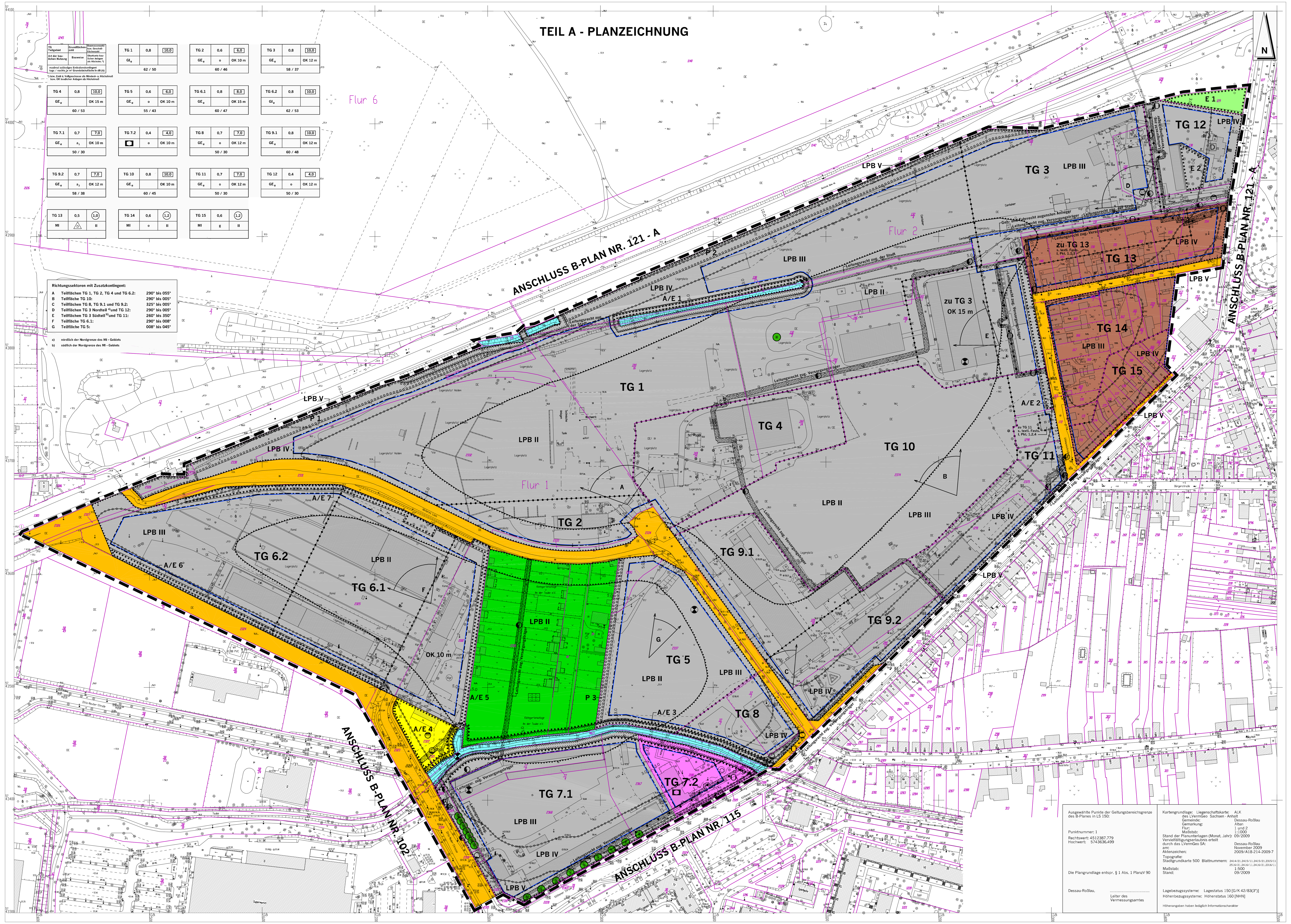
PLANFESTSTELLUNGSBEREICH

- Grenze Planfeststellungsverfahren Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- 2107 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- Flur 1 — Flurbezeichnung
- Flurgrenze

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TG Teilgebiet	Grundflächenzahl	Baumassenzahl/ bzw. Geschoßflächenzahl
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß *)
maximal zulässiges Emissionskontingent tags / nachts je m² Grundstücksfläche in dB (A)		

*) bzw. Zahl d. Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß bzw. OK baulicher Anlagen als Höchstmaß

Teilgebiet	GRZ	BMZ / GFZ	Nutzung	Bauweise	OK / Vollgeschosse	Emissionskontingent
TG 1	0,8	10,0	GI_e			62 / 50
TG 2	0,6	6,0	GE_e	o	OK 10 m	60 / 46
TG 3	0,8	10,0	GE_e		OK 12 m	58 / 37
TG 4	0,8	10,0	GE_e		OK 15 m	60 / 53
TG 5	0,6	6,0	GE_e	o	OK 10 m	55 / 43
TG 6.1	0,8	8,0	GE_e		OK 15 m	60 / 47
TG 6.2	0,8	10,0	GI_e			62 / 53
TG 7.1	0,7	7,0	GE_e	a_1	OK 10 m	50 / 30
TG 7.2	0,4	4,0	Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude)	o	OK 10 m	
TG 8	0,7	7,0	GE_e	o	OK 12 m	50 / 30
TG 9.1	0,8	10,0	GE_e		OK 12 m	60 / 48
TG 9.2	0,7	7,0	GE_e	a_2	OK 12 m	58 / 38
TG 10	0,8	10,0	GE_e		OK 10 m	60 / 45
TG 11	0,7	7,0	GE_e	o	OK 12 m	50 / 30
TG 12	0,4	4,0	GE_e	o	OK 12 m	50 / 30
TG 13	0,5	(1,0)	MI	D	II	
TG 14	0,6	(1,2)	MI	o	II	
TG 15	0,6	(1,2)	MI	g	II	

Richtungssektoren mit Zusatzkontingent:

A	Teilflächen TG 1, TG 2, TG 4 und TG 6.2:	290° bis 055°
B	Teilfläche TG 10:	290° bis 005°
C	Teilflächen TG 8, TG 9.1 und TG 9.2:	325° bis 005°
D	Teilflächen TG 3 Nordteil a) und TG 12:	290° bis 005°
E	Teilflächen TG 3 Südteil b) und TG 11:	260° bis 350°
F	Teilfläche TG 6.1:	290° bis 008°
G	Teilfläche TG 5:	008° bis 045°

a) nördlich der Nordgrenze des MI - Gebiets
b) südlich der Nordgrenze des MI - Gebiets

Ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes in LS 150:

Punktnummer: 1
Rechtswert: 4512387.779
Hochwert: 5743636.499

Die Plangrundlage entspr. § 1 Abs. 1 PlanzV 90

Dessau-Roßlau, ... Leiter des Vermessungsamtes

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ALK des LVermGeo Sachsen - Anhalt
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Alten
Flur: 1 und 2
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 09/2009
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo SA: Dessau-Roßlau
am: November 2009
Aktenzeichen: 2009/A18-214-2009-7
Topografie:
Stadtgrundkarte 500 Blattnummern: 2414/21,2415/11,2415/21,2315/11 2516/21,2416/11,2416/21,2316/11
Maßstab: 1:500
Stand: 09/2009

Lagebezugssysteme: Lagestatus 150 [G/K 42/83(3°)]
Höhenbezugssysteme: Höhenstatus 160 [NHN]

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI-Teilgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht zulässig.

1.1.2 In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.1.3 Im MI-Teilgebiet 13 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Wohnnutzung nicht zulässig.

1.2 GEe-Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

1.2.1 In den GEe-Teilgebieten 7.1, 8 und 12 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.2.2 In den GEe-Teilgebieten 2, 3, 4, 5, 6.1, 9.1, 10 und 12 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.2.3 In den GEe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.4 Im GEe-Teilgebiet 11 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erneuerung der bestehenden Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig.

1.3 GIe-Teilgebiete gemäß § 9 BauNVO

1.3.1 In den GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.3.2 In den GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter - und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.4 In allen GEe- und GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen zur Verwertung, Beseitigung und Lagerung von Abfällen und sonstigen Stoffen gemäß Nr. 8 Sp. 1 und 2, ausgenommen Nr. 8.7. der Anlage 1 zum UVPG nicht zulässig.

1.5 In allen GEe- und GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die maximal zulässigen Emissionskontingente nicht überschreiten, die in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

1.6 Zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche

1.6.1 In den MI-Teilgebieten sind entsprechend Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr als 100 m² beträgt.

Für die Definition von zentrenrelevanten Sortimenten gilt die "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf
- Schnittblumen
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)
- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
- Waffen und Jagdbedarf

1.6.2 In allen GEe- und GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu den Gewerbebetrieben im Plangebiet stehen und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In den Einzelbetrieben sind zentrenrelevante Sortimente nur auf insgesamt 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig (siehe Sortimentsliste vorab unter 1.6.1.). Ebenfalls von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugteilehandel, die aufgrund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben.

1.6.3 Im Teilgebiet 7.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung" zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.1.1 Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen handelt.

2.1.2 Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO werden folgende abweichenden Bauweisen festgesetzt:

„a1" - abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 135 m zulässig

„a2" - abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 85 m zulässig

3.2 In allen Teilgebieten sind aufgrund des § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

4.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der entlang der Gewässer gekennzeichneten Flächen (Gewässerschonstreifen) gelten die Regelungen des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt.

4.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundwassermessstellen sind nicht überbaubar. Ihre Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Gewerbelärm

6.1.1 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8. 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus dem festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_G nicht überschritten wird.

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und einer mittleren Quellhöhe h_Q = 3 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur C_0 (tags) = 3,2 dB(A) und C_0 (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

6.1.2 Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emisssionskontingente um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

6.2 Verkehrslärm

Für Wohnungen, Büros o. ä. im Bereich der Köthener Straße und der Hünefeldstraße sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)	$R'_{w,res}$ *) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$R'_{w,res}$ *) Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsr. in Beherbergungsst. Unterrichtsräume u. ä.	$R'_{w,res}$ *) Büros o. ä.
70 bis 75	V	50 dB	45 dB	40 dB
65 bis 70	IV	45 dB	40 dB	35 dB
60 bis 65	III	40 dB	35 dB	30 dB
55 bis 60	II	35 dB	30 dB	30 dB
bis 55	I	35 dB	30 dB	-

*) Resultierendes bewertetes Bau - Schalldämmmaß, bei Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. Bettenräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem o. g. Schalldämmmaß vorzusehen.

Für die senkrecht zur Köthener Straße und Hünefeldstraße orientierten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ("LPB") - abgesehen vom Einmündungsbereich in die Hünefeldstraße - ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich bzw. für die der Köthener Straße abgewandten Gebäudeseiten um einen Lärmpegelbereich (bei offener Bauweise) bzw. um zwei Lärmpegelbereiche (bei geschlossener Bauweise) reduziert werden.

Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird. Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sollen im Lärmpegelbereich V nicht angeordnet werden, da hier mit einem erheblichen Mehraufwand zur Herstellung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gerechnet werden muss.
Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm, auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerte zulässig.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind an der Köthener Straße bzw. Hünefeldstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen; ausnahmsweise ist eine geschlossene Einfriedung (bei Terrassen) oder Verglasung (bei Balkonen, Loggien etc.) zulässig.

7.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 1 ist zu erhalten. Die Fläche ist insgesamt der Sukzession zu überlassen.

7.3 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 2 ist in ihrem derzeitigen parkartigen Charakter zu erhalten.

7.4 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen A/E 1 und A/E 3 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Ergänzend sind Anpflanzungen zur Entwicklung einer Gehölzreihe vorzunehmen.

Artenauswahl:

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: v. Str., mind. 4 Triebe, Höhe 100 - 150 cm bzw. v. Hei., Höhe 150 - 200 cm
Pflanzraster: 150 cm x 150 cm

Innerhalb der Fläche A/E 3 sind Zuwegungen mit wassergebundener Befestigung bis zu den Einrichtungen der Stadtwerke zulässig.

7.5 Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 2 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Erhalt vorhandener Gehölze ergänzend Bäume und Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Befestigungen bzw. Gebäude sind vorher zurückzubauen.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eichen
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität: H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: v. Str., mind. 3 Triebe, Höhe 60-100 cm, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen
Pflanzraster: 150 cm x 150 cm

7.6 Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 4 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt ein Rückbau der Garagen und Befestigungen unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der Taube. Eine Pflege oder ein Rückschnitt der Gehölze entlang der Taube ist nur zulässig, soweit das für Pflegemaßnahmen im Gewässerlauf bzw. für Erhaltungsmaßnahmen an den vorhandenen Leitungen notwendig ist.
Innerhalb der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken möglichst naturnah anzulegen. Im Randbereich der Fläche ist eine mindestens zweireihige Baum-Strauch-Hecke unter Einbeziehung vorhandener Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese extensiv zu pflegen.

Artenauswahl vgl. Festsetzung 7.5

Innerhalb der Fläche A/E 4 ist eine Zuwegung in wassergebundener Bauweise bis zum Regenrückhaltebecken zulässig.

7.7 Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 5 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl vgl. Festsetzung 7.5

7.8 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen A/E 6 und A/E 7 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt nach Rückbau von Versiegelungen und unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes die Anpflanzung von Bäumen mit dem Ziel, eine Baumreihe zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit Rasen zu begrünen.

Artenauswahl:

Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Quercus in Arten und Sorten	-	Eichen
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität: H., m. B., 3xv., StU = 14-16 cm
Pflanzabstand zwischen den Bäumen: 12 m

7.9 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen P 1 und P 2 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2reihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Fläche unter den Sträuchern kann mit Landschaftsrasen angesät werden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Artenauswahl vgl. Festsetzung 7.5
Pflanzraster: 1 Pflanze / lfd. m, Abstand zwischen den Reihen: 3 m

7.10 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche P 3 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2reihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Fläche unter den Sträuchern kann mit Landschaftsrasen angesät werden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Artenauswahl vgl. Festsetzung 7.5
Pflanzraster: 1 Pflanze / lfd. m, Abstand zwischen den Reihen: 2 m

7.11 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenauswahl:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Aesculus carnea	-	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Platanus x acerifolia	-	Platane
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia in Sorten	-	Robinie
Ulmus - Resista "New Horizon"	-	Ulme

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16 - 18 cm
Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

7.12 Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,0 m betragen.

Artenauswahl Sträucher:

Cotoneaster dammeri 'Jürgl'	-	Immergrüne Kriechmispel
Cotoneaster dammeri 'Skogholm'	-	Teppichmispel
Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'	-	Immergrüne Kriechmispel
Deutzia gracilis	-	Zwerg-Maiblumenstrauch
Lonicera pileata	-	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	-	Mahonie
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	-	Rote Sommer-Spiere
Spiraea bumalda 'Dart's Red'	-	Dunkelrosa Sommer-Spiere
Spiraea japonica 'Albiflora'	-	Weiße Zwerg-Spiere
Salix repens argentea	-	Silberkriechweide
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere

Pflanzqualität: v. Str. mind. 3 Triebe

7.13 Bindungen für Bepflanzungen
Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die nach Festsetzung 7.11 auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl vgl. Festsetzung 7.5

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	-	Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmuttstrauch
Philadelphus - Hybrida	-	Gartenjasmin
Prunus laurocerasus	-	Lorbeerkirsche
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiere
Symphoricarpos chenaultii	-	Purpurbeere
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball
Weigela - Hybrida	-	Weigelie

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

7.14 Erhaltung von Bepflanzungen
Alle gemäß Pkt. 7.4 bis 7.13 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs. 1 und 3 BauO LSA vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA Nr. 67 (2005, S. 769)

1.0 Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 10 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauO LSA sind in den MI-Gebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer max. Größe von 2 m² zulässig.
In den GEe/GIe-Gebieten dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

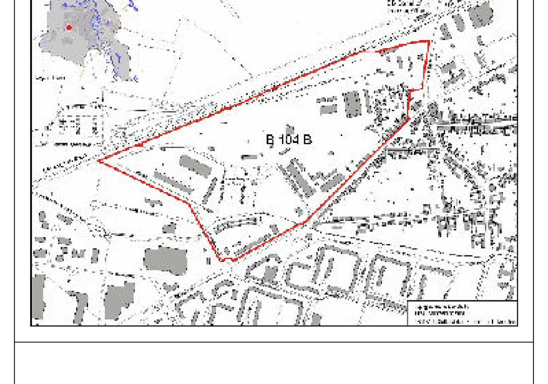
1.3 Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

1.4 Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln (GWT), Wechselwerbung, sind auf 10 m² Werbefläche pro 1000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HALLE - PROJEKT
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel
06108 Halle / Saale
Schülershof 12
Tel: 0345/5124-303 Fax: 5124379

Bebauungsplan Nr. 104 - B "Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße" Teilgebiet B

Projekt-Nr.: 040 - 24
Maßstab: 1 : 1000
Datum: 14. Dezember 2009
Leiter: Gabriel — Bearbeiter: Ga./Ben. — Zeichner: Guschok



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 104 - B

"Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße" Teilgebiet B

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

Entwurf

14. Dezember 2009

Maßstab 1:1.000

DESSAU-ROSSLAU