

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

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

0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbesorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafo)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB); hier: Stellplätze, zugeordnet

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte:

1 Allgemeinheit

2 Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstücke 1394/8, 2003, 2005, 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit

3 Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstück 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV 90)

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente (s. textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 174 "Kreuzbergstraße" (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Zentraler Versorgungsbereich § 9 (2a) BauGB (s. textl. Festsetzungen),

Unterscheidungssignatur für Bereiche unterschiedlicher Emissionskontingente (s. textl. Festsetzungen),

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Der Zentrale Versorgungsbereich (ZV) mit der Kennzeichnung **A - E** wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB schalltechnisch bewertet. Für Betriebe und Anlagen auf den Teilflächen **A - E** im Zentralen Versorgungsbereich werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Gebiete	L_{eq} , tags in dB (A) je m ²	L_{eq} , nachts in dB (A) je m ²
Zentraler Versorgungsbereich A	60	45
Zentraler Versorgungsbereich A*	62	42
Zentraler Versorgungsbereich B	60	45
Zentraler Versorgungsbereich C	55	40
Zentraler Versorgungsbereich D	50	35
Zentraler Versorgungsbereich E	50	35

Grundlagen: DIN ISO 9613-2, Oktober 1999, Beuth Verlag GmbH, Berlin * Stellplatzbereich

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 Mittelfrequenz $f = 500$ Hz und einer mittleren Quellhöhe $h_q = 3$ m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C_o (tags) = 3,2 dB(A) und C_o (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

2. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI 1998, Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Hinweis:

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.

3. Entlang der Kreuzbergstraße werden zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)

3.1 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderer Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

3.2 Auf der der Kreuzbergstraße (K 2050) zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt I zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15 dB (A) durch Verkehrslärm überschritten werden. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur westlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zulässig. Einzelnachweise zur Sicherung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig.

3.3 Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wird im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** bis zu einer Tiefe von 25 m westlich der Kreuzbergstraße die gem. § 34 BauGB hier zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

4. Gem. § 1 (10) BauNVO ist im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** zentrenrelevanter Einzelhandel, hierunter ein der Nahversorgung dienender Lebensmitteldiscountmarkt, auf höchstens 2.850 m² Verkaufsfläche zulässig. Ebenfalls zulässig ist der kleinflächige Verkauf von Blumen, Lotto-Toto und Zeitschriften. Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** bleibt von Vorstehendem unberührt. Großflächiger Einzelhandel ist im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** unzulässig.

5. Im Gebiet mit der Festsetzung 0,8 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmeweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

6. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen, gem. § 23 (2) und (3) BauNVO bis zu 1,50 m überschritten bzw. unterschritten werden.

7. Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO für das Gebiet entlang der Kreuzbergstraße mit festgesetztem Baufeld nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

8. Offenen PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert ≥ 60 % zulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.

Artenliste

- | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| a) Bäume, über 20 m Wuchshöhe | Spitz-Ahorn | Bäume, bis 20 m Wuchshöhe | Rote Johannisbeere |
| Acer platanoides | Berg-Ahorn | Acer campestre | Hunds-Rose |
| Acer pseudoplatanus | Roskastanie | Carpinus betulus | Brombeere |
| Aesculus hippocastanum | Gemeine Esche | Prunus avium | Purpurweide |
| Fraxinus excelsior | Trauben-Eiche | Sorbus aria | Silber-Kriechweide |
| Quercus petraea | Stiel-Eiche | | Gem. Schneeball |
| Quercus robur | Winter-Linde | | Heimische Sorten |
| Tilia cordata | Sommer-Linde | | |
| Tilia platyphyllos | | | |

c) Bäume, bis 10 m Wuchshöhe und Sträucher

- | | | | |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Corylus avellana | Hasel | Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Cornus mas | Kornelkirsche | | Hunds-Rose |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartiegel | Rosa canina | Brombeere |
| Euonymus europaeus | Prachthutchen | Rubus fruticosus | Purpurweide |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster | Salix purpurea | Silber-Kriechweide |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel/Holz-Apfel | Salix repens argentea | Gem. Schneeball |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | Sambucus racemosa | Heimische Sorten |
| Prunus spinosa | Schlehe/Schwarzdorn | Virburnum opulus | |
| Pyrus pyrastrer | Wild-Birne/Holz-Birne | Obstgehölze | |

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- 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)

- Planzeichenverordnung 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), letzte berücksichtigte Änderung: Nummer 3.5a geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717)

Büro für Stadtplanung

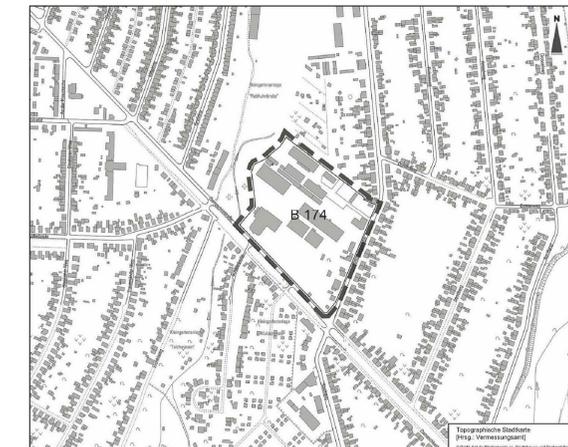
Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21

E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Alsleben Braunschweig Leipzig Sentenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan
Nr. 174 "Kreuzbergstraße"

Entwurf

Datum 09.03.2010

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Törten
Flur: 25, 26
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 06/2009
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo SA
am: Dessau-Roßlau
Aktensymbol:
Topografie:
Stadtgrundkarte 500 Blattnr.: 2024/21, 2025/21
1924/11, 1925/11+21
Maßstab: 1:500
Stand: 09/2009
Lagebezugssystem: Lagestatus 150 (G/K 42/83(3))
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NHN)
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Bestandangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

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

Die Kartengrundlage entspricht § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Dessau-Roßlau, den Leiter des Vermessungsamtes