

Teil A



- Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugweise)
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Bezeichnung vorhandener Flurstücke
  - Bezeichnung der Flur
  - vorhandene Flurgrenzen
- Die Kartengrundlage entspricht § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.
- Dessau-Roßlau, den .....  
 .....  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GI** Industriegebiet
  - GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)
- 0,7** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,8** Grundflächenzahl
  - OK + ... m** Höhe baulicher Anlagen in m ü. Bezugspunkt, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 (1) Nr. 2 BauGB UND §23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfäche, mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
  - Straßenverkehrsfäche, mit Straßenbegrenzungslinie, privat
- Grünflächen** (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, privat
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Retentionsfläche zur Niederschlagswasserrückhaltung/- versickerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte:
  - Feuerwehr, Rettungsdienste
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB); hier: Geruchsimmissionsbereich  $\geq 15$  der Jahresstunden gem. GfRL
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- informelle Darstellung**
- geplante Biogasanlage in der Umgrenzung des Vorhaben und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die gem. § 9 (3) BauNVO innerhalb des Industriegebietes GI ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
2. Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise 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 m<sup>2</sup> der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.
3. Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO innerhalb des geplanten Gewerbegebietes GE ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
4. Im Gewerbegebiet GE ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.
5. Die im Gewerbegebiet GE und Industriegebiet GI festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden: Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie weitere Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen: Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupteinschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. der §§ 12 und 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, unzulässig.
8. Im Bereich des Gewerbegebietes GE ist dauerhaft ein 4,50 m breites Fahrrecht für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste zwischen Lukoer Straße und dem Geh- und Fahrrecht zu gewährleisten.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Innerhalb der mit **HB** bezeichneten privaten Grünflächen sind zur randlichen Eingrünung der Gewerbe- und Industrieflächen durchgängige, gestufte Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen aufzubauen. Dazu sind mehrzeilige, mindestens 6-reihige Pflanzungen mit standortheimischen Arten gemäß Artenliste und Pflanzschema anzulegen.
10. Innerhalb der mit **WR** bezeichneten privaten Grünfläche sind naturnahe Waldmantelbüsche aus standortheimischen Gehölzen aufzubauen. Dazu sind Ergänzungspflanzungen mit standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Vorhandene vitale, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, standortfremde Gehölze sind zu entfernen; sich entwickelnde Saumzonen mit Hochstauden und Krautfluren sind zu fördern, aufkommende Dominanzbestände sind bei Bedarf durch sporadische intensive Pflegemaßnahmen zu unterdrücken.

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

11. Innerhalb der mit **RB** bezeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Baumreihen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zur Ergänzung ist mindestens eine zusätzliche Baumreihe nördlich des vorhandenen Bestandes anzulegen. Dazu sind mindestens 15 Einzelbäume - vorzugsweise Rotbuche oder Stiel-Eiche - im Abstand von max. 8 m zu setzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzugrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Abgängige Exemplare sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Baumfällungen und Baumverluste, die als Eingriffsfolgen bei der Durchführung des Vorhabens wirksam werden, sind in Art und Umfang nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung zu kompensieren.
12. Auf der mit **HBC** bezeichneten Fläche innerhalb des Gewerbegebietes sind durchgängige Gehölzstreifen mit mindestens 6 -12 zeiligem Aufbau mit standortheimischen Arten gemäß Artenliste und Pflanzschema anzulegen und zu einer zusammenhängenden Gehölzfläche zu entwickeln. Die Randbereiche sind mit Landschaftsrasen einzugrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

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

13. Die private Grünflächen mit der Bezeichnung **LR** ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
14. Der innerhalb der mit **R** bezeichneten privaten Grünfläche vorhandene Lösschiech ist funktionsfähig zu erhalten und zu pflegen, standortfremde Gehölze sind sukzessive zu entfernen. Der vorhandene standortheimische vitale Bewuchs ist in Abstimmung mit den technischen Erfordernissen der Wasserrückhaltung zu erhalten, der Zugang zur Anlage ist uneingeschränkt für die Begünstigten zu gewährleisten.
15. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, abgängige Exemplare sind ausnahmslos mit standortheimischen Arten gemäß Artenliste zu ersetzen.
16. Unversiegelte Flächen innerhalb des Gewerbe- und des Industriegebietes sind mindestens mit Landschaftsrasen einzugrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Hinweis

Die Bepflanzungen sind zeithn. spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren.

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

17. In dem gekennzeichneten Bereich ist zwecks Schutz der Nachbarn vor unverfärbbar hohen Schadstoffbelastungen (hier: Gerüche) aus der Biogasanlage der ständige Aufenthalt von Personen unzulässig.

Artenliste

Bäume:	Bäume:	Sträucher:	Sträucher:
Betula pendula	Hängebirke	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Hasselstrauch
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Crataegus monogyna	Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Pinus mugo pumilio	Zwerg-Kiefer
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus padus	Trauben-Kirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa spec.	Wildrosenarten
		Rubus idaeus	Himbeere
		Rubus sanguineus	Rote Johannisbeere
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Roter Holunder
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Viburnum opulus	Schneeball

Bepflanzung Immissionsschutzstreifen

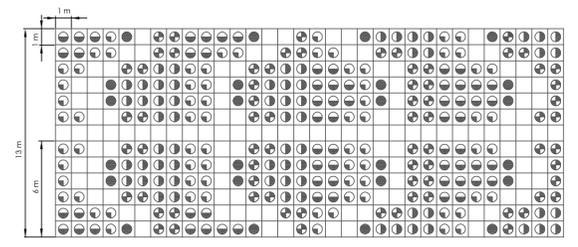
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus rubra	Roteiche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Pflanzgrößen und Qualitäten

Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme (balliert) mit durchgängigem Leittrieb und Stammumfang ab 18-20 cm (in 1m Höhe) zu verwenden. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen und kleinkronigen Arten sind mindestens 3x verpflanzte Hochstämme (balliert) mit Stammumfang von 14-16 cm (in 1m Höhe) zu verwenden. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind mindestens 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen und mindestens 4 Trieben zu verwenden.

Pflanzschema - Beispiel / Variante

Raster 1m x 1m, 1 - 2 Streifen (Gesamtbreite 6/13 m)



- Hochstamm
- Heister / Strauch hochwüchsige Art
- Heister / Strauch hochwüchsige Art
- Strauch, schwachwüchsige Art
- Strauch, schwachwüchsige Art

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)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2009 (BGBl. I S. 643)
- BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).
- 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. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt

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



STADT DESSAU-ROSSLAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 58 "Biogasanlage Lukoer Straße"

Vorentwurf  
Datum 01.04.2010  
Maßstab 1:1.000

