

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 Kerngebiet § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16,19 BauNVO
3,0	Geschossflächenzahl (GFZ)	§§ 16,20 BauNVO
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO
OK 22 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g	geschlossene Bauweise	§§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzungen	§§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§§ 23 BauNVO
	Baulinie siehe textliche Festsetzungen	§§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

 unterirdisch

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung zur Stellung baulicher Anlagen innerhalb eines Teilgebietes (TG)	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Firstrichtung	
	Vermaßung in Metern	

## 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise:

**Schallschutz**  
Innerhalb des Plangebietes sind für den Betrieb einer Veranstaltungsstätte oder einer von Störgeräusch her vergleichbaren Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. § 1 TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung gewährleisten. Zur Raumbelüftung ist eine mechanische Be- und Entlüftung mit geeigneten Schalldämpfern in den Zu- und Abluftstrecken vorzusehen. Das gleiche trifft für Zu- und Abluftöffnungen von (Tiefgaragen zu).

Zufahrten und Ladezonen auf der von der Zerbster Straße und der Rabestraße abgewandten Seite, die auch in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr genutzt werden, sind aus Gründen des Schallschutzes zu überbauen („Einzuhausern“). Die Notwendigkeit derartiger baulicher Maßnahmen bei Ladezonen, die ausschließlich am Tage genutzt werden, ist im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

**Artenschutz**  
Innerhalb des Plangebietes kommen streng geschützte Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vor. Vor Beginn von Baumaßnahmen am Kristallpalast sind rechtzeitig die notwendigen Befreiungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 der Begründung) sind weitere Forderungen, insbesondere zu den Bauzeiten, zu entnehmen.

**archaeologische Kulturdenkmale**  
Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Auffinden archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen. Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

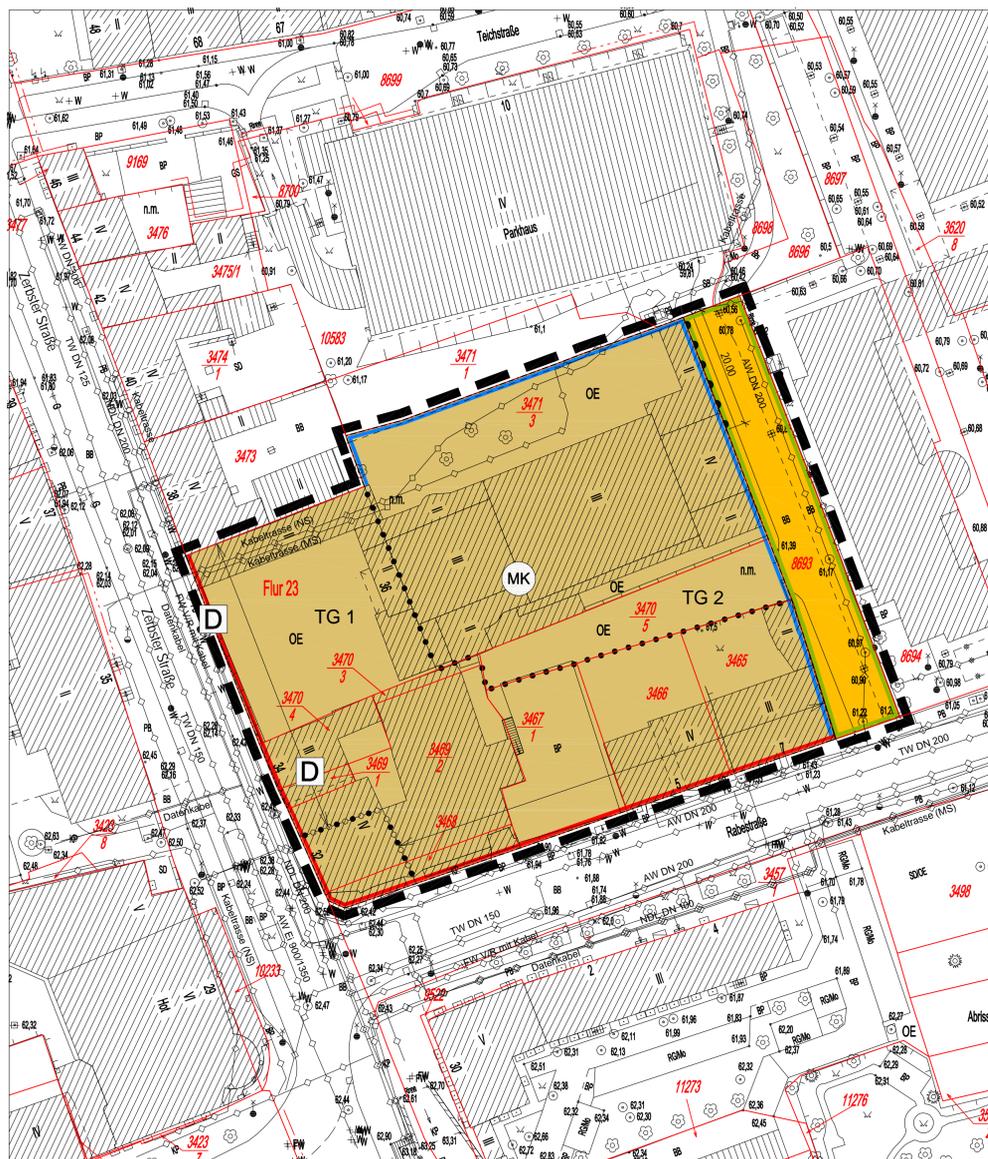
**Kampfmittelverdachtsflächen**  
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdbeingefährdenden Maßnahmen sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu prüfen.

## 3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flurbereichung
	Flurgrenzen
	Zuordnungspfeil

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 214 "Kristallpalast"

## TEIL A PLANZEICHNUNG



## ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	Geschossflächenzahl (GFZ)

TG 1	MK	1,0
g	TH 11,50 m bis 12,50 m FH 20,00 m	3,0

TG 2	MK	1,0
a	OK 22 m	3,0

Vorwerk:  
Die Kartogrundlage entspricht § 1 der Planzeichenverordnung vom...

Dessau-Roßlau, .....  
Leiter des Vermessungsamtes

Kartogrundlage:	Liegenschaftskarte	©GeoBasis-DE/LandVerGeo-LSA Dessau-Roßlau Dessau Blattnr.: 2724/11, 2824/21
Topografie:	Stadtgrundkarte 500	Maßstab: 1:1 000
Maßstab:	Stand:	1:500 10/2022-06/2007
Herausgeber:	Stadt Dessau-Roßlau Vermessungsamt	12.03.2010
Lagebezugssystem:	Hohenbezugssystem:	Lagesystem 150 [G/K 42/83(3*)] Höhenstatus 160 [NHN]

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

1.1.1 Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen - nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.1.3 Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - sonstige Wohnungen - nur innerhalb des Teilgebietes TG 1 und dort nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.1.4 Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen - nicht Bestandteil der Satzung.

1.1.5 Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur im Teilgebiet TG 1 zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb 200 m² nicht überschreiten.

1.1.6 Innerhalb des Plangebietes sind selbstständige Werbeanlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Für die Bebauung im Teilgebiet TG 1 wird nur zur Zerbster Straße und zur Rabestraße hin eine Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Zwerchhäuser und Risalite sind zulässig, wenn sie mit ihrer Traufhöhe die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

2.2 Die festgesetzte Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

2.3 Bezugspunkt für die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gehweg der erschließenden Straße im Bereich des Hauptgrundstückszugangs.

2.4 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.

2.5 Auf der von der Zerbster Straße und der Rabestraße abgewandten Seite sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen von den unter 2.1 bis 2.4 genannten Festsetzungen ausgenommen.

### 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Für das Teilgebiet TG 2 wird in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 8693) errichtete Gebäude sind von den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauO LSA befreit. Damit darf die öffentliche Verkehrsfläche über ihre Mitte hinaus für Abstandsflächen in Anspruch genommen werden. Im Übrigen sind innerhalb der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA bauliche Anlagen und Bauteile, deren Notwendigkeit sich aus dem Lärmschutz ergibt, zulässig.

Zum Grundstück 3470/3 ist eine Grenzbebauung zulässig.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Von der festgesetzten Baulinie zur Zerbster Straße und zur Rabestraße kann gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO nach folgenden Maßgaben abgewichen werden:

Erker können die Baulinie auf einer Breite von 3,00 m um bis zu 1,20 m überschreiten. Rücksprünge im Erdgeschoss sind zur Rabestraße um bis zu 1,50 m zulässig.

### 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Im Teilgebiet TG 1 sind die Gebäude mit der Traufe zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, deren Zu- bzw. Abfahrten mit einer Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) in Verbindung stehen, aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes der betroffenen Wohnnachbarschaft grundsätzlich nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Anwohner bzw. Beschäftigte innerhalb des Teilgebietes TG 1 handelt.

## SATZUNG

der Stadt Dessau-Roßlau für das Gebiet, welches begrenzt wird:

- im Norden durch die Flurstücke 3473, 3471/1, 10583 und 8696,
- im Osten durch das Flurstück 8694,
- im Süden durch das Flurstück 3628/5 (Rabestraße) und
- im Westen durch das Flurstück 10234 (Zerbster Straße).

Gebietsbezeichnung: "Kristallpalast"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2617), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 500  
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung  
Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 10. Dezember 2008. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 1/2009 vom 20. Dezember 2008.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

2. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 10. Dezember 2008 wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen. Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 1/2009 vom 20. Dezember 2008.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

4. Die durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden sind beteiligt worden.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

5. Der Ausschuss für Bauweisen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 in der Fassung vom ..... mit der Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

6. Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

7. Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am ..... gefasst worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von dem Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

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

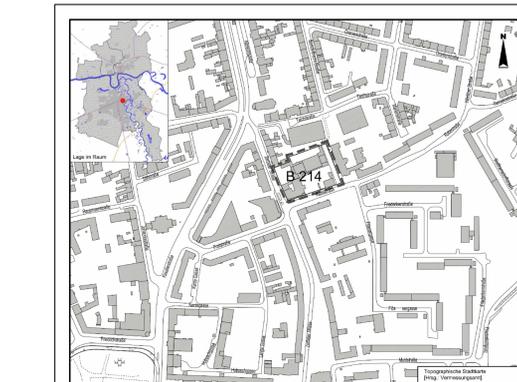
Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister

10. Die Ausfertigung der Satzung sowie 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 der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, .....  
Oberbürgermeister



## STADT DESSAU-ROSSLAU

### Bebauungsplan Nr. 214

"Kristallpalast"

## Entwurf

19. April 2010  
Maßstab 1:500

