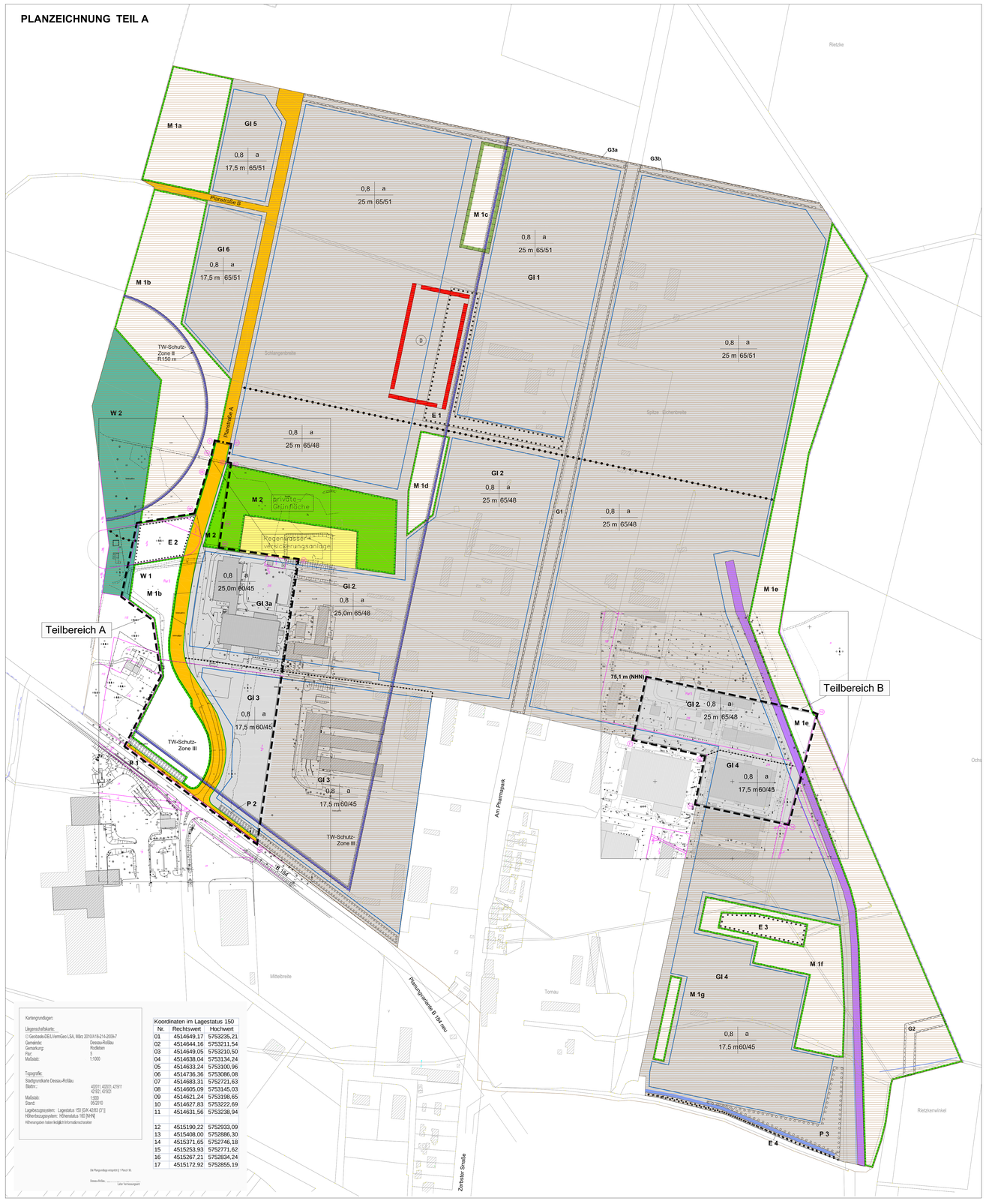
1. Änderung Bebauungsplan 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" (vormals TG 4.1)

PLANZEICHNUNG TEIL A



Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte:
© Geodaten-DE/LVermGeo LSA, Völker 2010/118-214-2359-7
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Rodleben
Flur: 5
Maßstab: 1:1000

Topografie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
Blatter.: 40311, 42302, 42191/11, 42192, 42192/1
Maßstab: 1:500
Stand: 05/2010

Lagebezugssystem: Lagestatus 150 [GK 42/83 (3°)]
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 [NHN]
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Koordinaten im Lagestatus 150

Nr.	Rechtswert	Hochwert
01	4514649,17	5753235,21
02	4514644,16	5753211,54
03	4514649,05	5753210,50
04	4514638,04	5753134,24
05	4514633,24	5753100,96
06	4514736,36	5753086,08
07	4514683,31	5752721,63
08	4514605,09	5753145,03
09	4514621,24	5753198,65
10	4514627,83	5753222,69
11	4514631,56	5753238,94
12	4515190,22	5752933,09
13	4515408,00	5752886,30
14	4515371,65	5752746,18
15	4515253,93	5752771,62
16	4515267,21	5752834,24
17	4515172,92	5752855,19

Die Plangrundlage entspricht § 1 PlanzV 90.

Dessau-Roßlau, ...
Leiter Vermessungsamt

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ÜBERPLANUNG RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLÄNE

" Die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 168 A (TG 4.1) wird in den Teilbereichen A und B geändert und ersetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 168 A (TG 4.1), die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 BauGB bezeichneten Art enthalten, gelten weiterhin."

II. AUFZÄHLUNG DER WEITERHIN GELTENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit - Textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 168 A (ohne Festsetzungscharakter, siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I, Satz 2)
Mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 15 haben alle Festsetzungen einen Bezug zu einem der Teilbereiche (A und B) der 1. Änderung.

Art der baulichen Nutzung

Nr. 1 "Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:
In den Industriegebieten GI 1-6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreitet." (§9 (4) Nr. 2 BauNVO)

Nr. 2 "Im gesamten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig." (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Nr. 3 "In den Industriegebieten GI 1-6 sind im Bereich der Trinkwasserschutzzone III nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig." (gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Nr. 4 "Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) über der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen, Schornsteine), deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise zulässig." (§ 18 BauNVO)

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Nr. 5 "Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang der Bahnfläche sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die zum Betreiben des Bahngleises (wie Beladerampen, o.ä) notwendig sind, ausnahmsweise zulässig." (gem. 14 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nr. 6 "Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen werden in den Sichtbereichen an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährleistung der Anfahrsicht mit 30 km/h) sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen."

Bauweise

Nr. 7 "Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50m besitzen."
(§ 22 (4) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

Nr. 8 "Die Stellung der baulichen Anlagen sieht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegen Straßenbegrenzung vor." (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

Nr. 9 "Die Flächen M1a-g sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m."

Nr. 10 "Die Fläche M2 ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Solitär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Versickerungsanlage ist auf einer Breite von 5 m ein lückiger Gehölzsaum aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen."

Nr. 11 "Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Anpflanzen einer beidseitigen, straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind hochstämmige Bäume (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 12 m. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 5 m² herzustellen. Im Bereich von Grundstücks-zufahrten erfolgt keine Bepflanzung. "

Nr. 12 "Im Industriegebiet ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Baum (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. "

Nr. 13 "Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen."

Nr. 14 "Die FlächenP1-P3 sind als geschlossene Strauchpflanzung aus Sträuchern (Höhe 100-150 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m."

Nr. 15 *Die Textliche Festsetzung 15 ist nicht relevant für die Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes:*
"Die Flächen E 1, E3 und E4 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen."

Nr. 16 "In der Fläche E2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden."

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G1, G2 und G3 sind im Bebauungsplan 168A definiert und werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBL. III 213-1-6

1. Festsetzungen

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

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)

17,5 — Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Oberkante in m (§ 18 BauNVO) über den in der Textlichen Festsetzung I 2.1 gekennzeichneten Bezugspunkt

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

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) (vergl. Textliche Festsetzung I.3.1)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB\i.V.m §§ Abs.2 Nr. 3)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Bahnanlagen (in Anlehnung § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Private Bahnanlage

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutz)

Waldflächen (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Fläche für Wald
Ordnungsziffer: **W1** = Wald Bestand / **W2 =** Wald Ersatzaufforstung

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

M-1 — Ordnungsziffer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

P-1 — Ordnungsziffer für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

E-1 — Ordnungsziffer für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (oder Festsetzungen) innerhalb eines Gebietes

Nutzungsschablone

0,80	a	GRZ Abweichende Bauweise
17,50 m	60/45	i. f. Schallleistungspegel (IFSP): Tagwert / Nachtwert

Höhe der baul. Anlagen als maximal zulässige Oberkante gem. Text. Festsetzung

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

vorhandene Bauliche Anlagen

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Flurbezeichnung

Zugehörigkeitspfeile

Überhaken

Abdeckung des rechtsgültigen Bebauungsplanes 168 A (4.1)

durch die Änderung nicht betroffene Bereiche
(Hintergrundkarte ALK / Aktenzeichen A3/3419/05 Stand 07/2005)

ERLÄUTERUNG ZUR FESTSETZUNG DES IMMISSIONSWIRKSAMEN, FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGELS (IFSP):

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfenden Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schallleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Die IFSP - Festsetzung ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstücks nicht überschreitet.

SATZUNG der Stadt Dessau-Roßlau

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau"
für das Gebiet - Teilbereich A -, welches
die Flurstücke (vollständig) 4/6, 4/8, 4/13 und
Flurstücke (teilweise) 4/27, 215, 4/9 umfasst,
sowie
für das Gebiet - Teilbereich B -, welches
die Flurstücke (teilweise) 216, 214 umfasst.

Aufgrund des § 10 des BauGB, neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1.000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Teil B - textliche Festsetzungen
Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung
Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 168 A im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 24.04.2010 erfolgt

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

2. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 15.07.2010 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 A mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §13 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2010, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 09.08.2010 bis zum 10.09.2010 während der Dienstzeiten gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt werden soll und Anregungen zu den geänderten Planinhalten während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.07.2010 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der 1. Änderung berührt werden, sind mit Schreiben vom 05.08.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom .... gebilligt.

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A "Pharmastandort Rodleben-Tornau" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... im Amtsblatt erfolgt.

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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung enthält ebenfalls die Hinweise auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Die Satzung der 1. Änderung ist am ..... in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den ....
Der Oberbürgermeister

Übersichtskarte / eigene Darstellung
(Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 / Stand 2000 / Landesamt für Landvermessung und Datenverarbeitung Sachsen Anhalt)

Planverfasser

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Karsten Wehmann

.....

FIRU

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631 / 362450
Fax: 0631 / 36245-99

Chausseestraße 29
10115 Berlin
Tel.: 030 / 288775-0
Fax: 030 / 288775-29

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

STADT DESSAU-ROSSLAU

1. Änderung Bebauungsplan 168 A
Pharmastandort
Rodleben-Tornau (vorm.TG 4.1)

Satzungsexemplar

11. Oktober 2010

Originalmaßstab: 1:2.000

STADT DESSAU-ROSSLAU