

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. FESTSETZUNGEN**

**RECHTSGRUNDLAGE**

§ 9 Abs. 7 BauNVO

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

**MK** Kerngebiet § 7 BauNVO

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

**1.0** Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**3.0** Geschossflächenzahl (GFZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**OK 22 m** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

**g** geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a** abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Baulinie** siehe textliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung zur Stellung baulicher Anlagen innerhalb eines Teilgebietes (TG) § 1 Abs. 4 BauNVO

Firstsicherung § 1 Abs. 4 BauNVO

Vermäßung in Metern § 1 Abs. 4 BauNVO

**2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**D** Hinweisse

Schallschutz

Innerhalb des Plangebietes sind für den Betrieb einer Veranstaltungstätte oder einer vom Stützgerat

verfügbaren Nutzung in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) bauliche Schallschutzmaßnahmen

erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. 4.1 TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen

Nutzung gewährleisten. Zur Raumkultur ist eine mechanische Be- und Entlüftung mit geeigneten Schalldämmern

in den Zu- und Abfuhrwegen vorzusehen. Das gleiche gilt für Zu- und Abfuhröffnungen von Tiefgaragen zu

Zufahrten und Ladezonen auf der von der Zerstor 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 (Lärmschutzwand). Die Notwendigkeit derartiger Maßnahmen bei Ladezonen, die

ausschließlich am Tage genutzt werden, ist im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

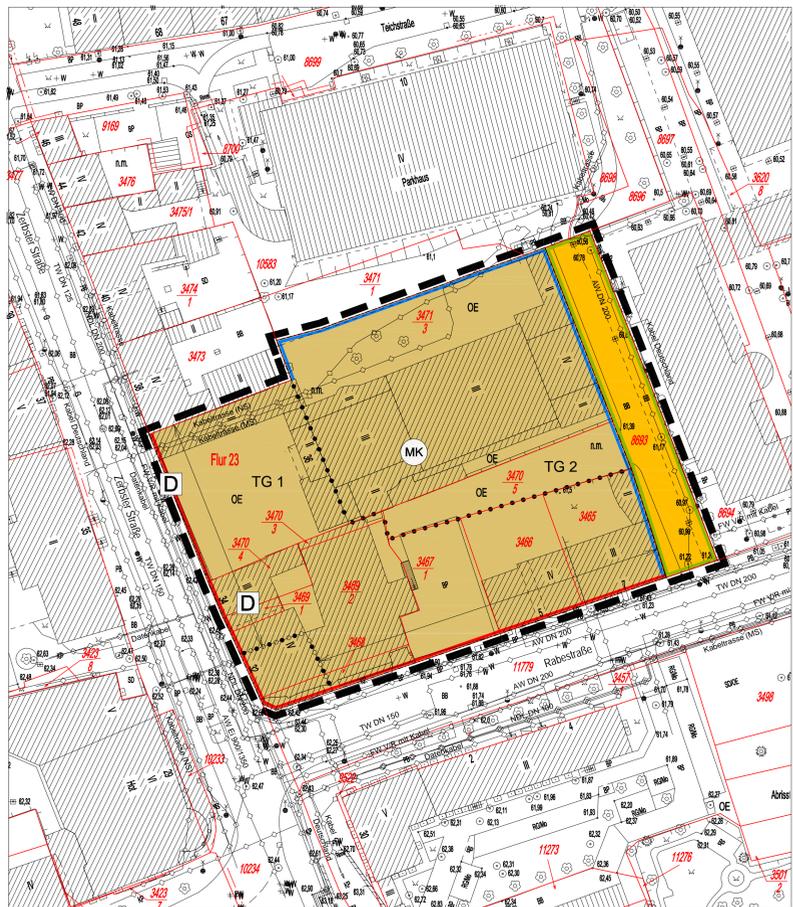
Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

Wohneinrichtungen sind vorzuziehen, die im konkreten Einzelfall nach Vorprüfung zu prüfen.

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 214 "Kristallpalast"

**TEIL A PLANZEICHNUNG**



**ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
TG 1	MK	1,0
g	TH 9,50 m bis 12,50 m FH 20,00 m	3,0
TG 2	MK	1,0
a	OK 22 m	3,0

Vorwerk  
Die Planung entspricht § 1 PlanF 90.

Dessau-Roßlau, \_\_\_\_\_  
Leiter Vermessungsamt

Kartengrundlage:

Lagekoordinaten	©GeoBasis-DE, VermGeo, USA, Dezember 2009 (B 214-2009)
Gemeinde, Grenzungen, Flur, Maßstab	Dessau-Roßlau, Dessau, T: 1:000
Topografie	Stadtplan 500, Blatt: 272/11, 282/1
Maßstab: Stand	1:500, 10/2002-06/2007
Lagebezugssystem	Lagestatus 150 [CIC 42/83(3*)]
Höhenbezugssystem	Höhenstatus 160 [NHV]

Wohngebiete haben lediglich Informationscharakter

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1 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 m<sup>2</sup> 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 Zerstor 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 unter der zulässigen Firsthöhe bleiben.

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 Hauptgrundstückszufahrt.

2.5 Auf der von der Zerstor Straße und der Rabestraße abgewandten Seite sind Schornsteine, Be- und Erhüllungsanlagen 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 Grundbaugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 8693) errichtete Gebäude sind von den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO ausgenommen. Damit darf die öffentliche Verkehrsfläche über ihre Mitte hinaus für Abstandsflächen in Anspruch genommen werden.

Im Übrigen sind innerhalb der Abstandsflächen nach § 6 BauNVO bauliche Anlagen und Baulinie, deren Notwendigkeit sich aus dem Lärmschutz ergibt, zulässig.

Zum Grundstück 34703 ist eine Grenzbebauung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Erker können die Baulinie ab dem ersten Obergeschoss 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 Schallimmissionsschutzes 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 11779 (Rabestraße) und

- im Westen durch das Flurstück 10234 (Zerstor 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 Planusfertigung

Übersichtspiegel auf der Planusfertigung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Dessau-Roßlau, \_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

7. Der Beschluss über die