BEBAUUNGSPLAN NR. 162 "DAHEIMSTRASSE"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE_e	eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen I, Pkt. 1.4)	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
GI_e	eingeschränktes Industriegebiet (siehe textliche Festsetzungen I, Pkt. 1.4)	§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16,17,19 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl	§§ 16,17,20 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16,20 BauNVO
[10,0]	Baumassenzahl	§§ 16,17,21 BauNVO
OK...	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16,18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
a	abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzungen I, Pkt. 3.1)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche; ö öffentlich; pr privat	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Pflicht zum Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; P1 - P7 : Pflanzflächen vgl. textl. Festsetzungen I, Pkt. 6.1.1 - 6.2.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; GA Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; LSW Lärmschutzwände (LSW 1-2), vgl. textl. Festsetzungen Pkt. 5.1 - 5.2; SLPB Straßenlärmpegelbereich, vgl. textl. Festsetzungen Pkt. 5.3; Abgrenzung der unterschiedlichen SLPB	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
30.0	Vermaßung in Metern	

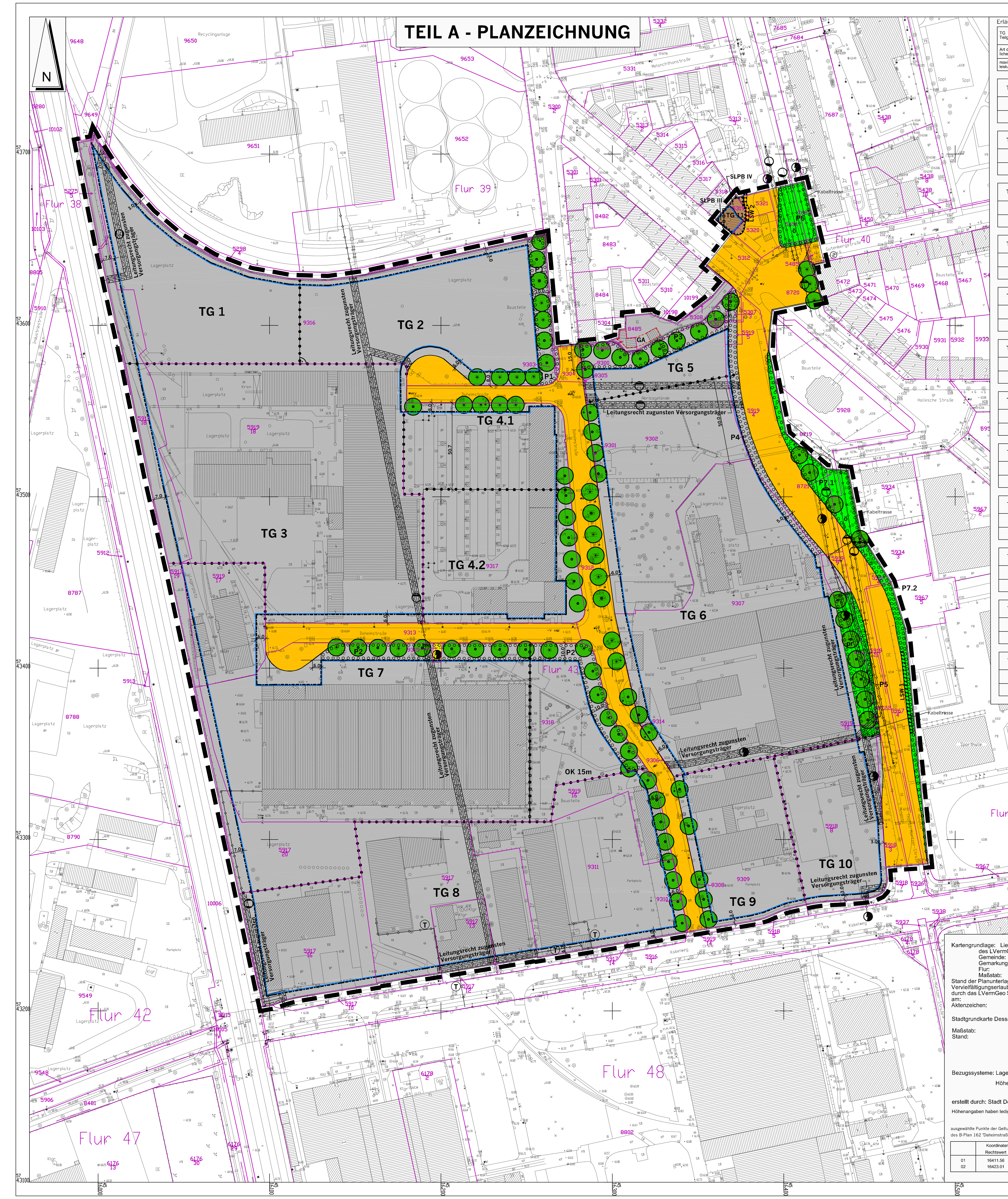
2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Flächen für Versorgungsanlagen; hier : DSV eigene Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
	unterirdisch	
	Elektrizität; Abwasser; Gas; Trinkwasser; Fernwärme; Telekommunikation	

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (auszugsweise)

	vorhandene bauliche Anlagen
9317, 5919/16	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenze
Flur 43	Flurbezeichnung
	Flurgrenze
	Zugehörigkeitspfeile

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Erläuterung der Nutzungsschablone

TG Teilgebiet	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Baumassenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts je m² Grundstücksfläche in dB (A)			

TG	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Art	Bauweise	Baumassenzahl	OK	Schallleistungspegel
TG 1	0.8			GI_e	a	10,0		65,0 / 44,0
TG 2	0.8			GE_e	a	10,0	OK 15m	57,0 / 35,0
TG 3	0.8			GI_e	a	10,0		65,0 / 48,0
TG 4.1	0.8			GE_e	a	10,0	OK 15m	60,0 / 38,0
TG 4.2	0.8			GE	a	10,0	OK 15m	61,0 / 50,0
TG 5	0.7			GE_e	a	10,0	OK 15m	59,0 / 40,0
TG 6	0.8			GE	a	10,0	OK 15m	60,0 / 50,0
TG 7	0.8			GI_e	a	10,0	OK 20m	64,0 / 50,0
TG 8	0.8			GE	a	10,0	OK 15m	62,0 / 50,0
TG 9	0.8			GE	a	10,0	OK 15m	63,0 / 52,0
TG 10	0.8			GE_e	a	10,0	OK 15m	60,0 / 47,0
TG 11	0.6	(1.2)	III	MI	g		OK 15m	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:	ALK
des LVermGeo SA:	Dessau
Gemeinde:	Dessau
Gemarkung:	Dessau
Flur:	38, 39, 40, 43, 44
Maßstab:	1:1000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr):	10/2003
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo SA:	Dessau
am:	20.02.2004
Aktenzeichen:	A9/1174/04
Stadtgrundkarte Dessau Blattnummern:	2422/21, 2322/11, 2322/21
Maßstab:	1:500
Stand:	07/1998-12/2003

Bezugssysteme: Lagestatus 150 [G/K 42/83(3°)]
Höhenstatus 150 [HN 76]

erstellt durch: Stadt Dessau Vermessungsamt 01. 03. 2004

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Plan 162 "Daheimstraße"

	Koordinaten im Lagestatus 150 Rechtswert	Hochwert
01	16411.56	43683.52
02	16423.01	43636.94

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 MI-Teilgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe , Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

1.1.2 Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 GE - und GE_e - Teilgebiete nach § 8 BauNVO.

1.2.1 In den GE - und GE_e - Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.2.2 In den GE - und GE_e Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 GI_e -Teilgebiete gemäß § 9 BauNVO

1.3.1 In den GI_e -Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.3.2 In den GI_e -Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3.3 In den GI_e - Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung-12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, nur bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche von insgesamt 200 m² zulässig.
In den Teilgebieten 8, 9 und 10 sind außerdem Kraftfahrzeughandel- und Kraftfahrzeugteilehandel, die aufgrund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben, zulässig.

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

2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.1.1 Ausnahmsweise können die in allen Teilgebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen handelt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt :

"a" - abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

3.2 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

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

Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.
Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.

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

5.1 In dem mit LSW 1 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 2,5 m und einer Länge von 48,0 m zu errichten.

5.2 In dem mit LSW 2 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 2,25 m und einer Länge von 16,5 m zu errichten.

5.3 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm, ausgehend vom Neubau der Thomas-Münzer-Straße sind in den mit SLPB gekennzeichneten Bereichen für Wohnungen, Büros u. a. im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit den erforderlichen resultierenden, bewerteten Bau- Schalldämmmaßen $R'_{w,res}$ wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	$R'_{w,res}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	$R'_{w,res}$ Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem festgesetzten Schalldämmmaß vorzusehen.

Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)

6.1 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund

6.1.1 Pflanzfläche P 1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1 ist mit einer Baumreihe aus Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in Sorten zu versehen, die im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14 - 16 cm. Die bestehende Baumreihe ist zu integrieren. Die verbleibenden Flächen sind mittels folgender Arten zu bepflanzen.

in Gruppen:

Forsythia (Forsythia "Spectabilis")	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Hartriegel (Cornus sanguinea)	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Lederblättrige Rose (Rosa caesia)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Stumpfblättrige Rose (Rosa tomentella)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Filz-Rose (Rosa tomentosa)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Hundsrose (Rosa canina)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Graugrüne-Rose (Rosa dumalis)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Wildapfel (Malus sylvestris)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Pfaffenhütchen (Eyonymus europaea)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm
Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	3 Tr., H : 60 - 100 cm

flächig (Unterpflanzung):

Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiraea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Gelber Feuerdorn (Pyracantha `Soleil d´ Or`)	v. Str., mind. 3 Tr.

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0 m unterbrochen werden.

6.1.2 Pflanzfläche P 2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 2 ist mit einer Baumreihe aus Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in Sorten zu versehen, die in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12,0 m. Pflanzenqualität : Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14 - 16 cm. Die verbleibenden Flächen sind mittels folgender Arten zu bepflanzen:

in Gruppen:

Forsythia (Forsythia "Spectabilis")	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Hartriegel (Cornus sanguinea)	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Lederblättrige Rose (Rosa caesia)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Stumpfblättrige Rose (Rosa tomentella)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Filz-Rose (Rosa tomentosa)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Hundsrose (Rosa canina)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Graugrüne-Rose (Rosa dumalis)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Wildapfel (Malus sylvestris)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Pfaffenhütchen (Eyonymus europaea)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm
Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	3 Tr., H : 60 - 100 cm

flächig (Unterpflanzung):

Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiraea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Gelber Feuerdorn (Pyracantha `Soleil d´ Or`)	v. Str., mind. 3 Tr.

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8 m unterbrochen werden.

6.1.3 Pflanzfläche P 3

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 3 ist mit einer Baumreihe aus Winter-Linde (Tilia cordata) in Sorten und Stiel-Eiche (Quercus robur) in Sorten zu versehen, die gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen sind.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12 - 14 cm.
Die verbleibenden Flächen sind mittels folgender Arten zu bepflanzen:

Feldahorn (Acer campestre)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Holzbirne (Pyrus pyraster)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Wildapfel (Malus sylvestris)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Hasel (Corylus avellana)	v. Str., 5 Tr., H : 60 - 100 cm
Hartriegel (Cornus sanguinea)	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm

6.1.4 Pflanzfläche P 4

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 4 ist flächig mit nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen:

Hartriegel (Cornus sanguinea)	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Pfaffenhütchen (Eyonymus europaea)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm
Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)	v. Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm
Feldahorn (Acer campestre)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Holzbirne (Pyrus pyraster)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Wildapfel (Malus sylvestris)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Hasel (Corylus avellana)	v. Str., 5 Tr., H : 60 - 100 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0 m unterbrochen werden.

6.1.5 Pflanzfläche P 5

In der Pflanzfläche P 5 ist eine Lindenreihe (Tilia europaea `Pallida´) gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12,0 m.
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16 - 18 cm.

Die verbleibenden Flächen sind flächig mit nachfolgenden Arten zu bepflanzen:

in Gruppen:

Forsythia (Forsythia "Spectabilis")	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Hartriegel (Cornus sanguinea)	v. Str., 4 Tr., H : 60 - 100 cm
Lederblättrige Rose (Rosa caesia)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Stumpfblättrige Rose (Rosa tomentella)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Filz-Rose (Rosa tomentosa)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Hundsrose (Rosa canina)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Graugrüne-Rose (Rosa dumalis)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Wildapfel (Malus sylvestris)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Pfaffenhütchen (Eyonymus europaea)	v. Str., 3 Tr., H : 60 - 100 cm
Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	3 Tr., H : 60 - 100 cm

flächig (Unterpflanzung):

Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiraea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Gelber Feuerdorn (Pyracantha `Soleil d´ Or`)	v. Str., mind. 3 Tr.

6.2 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichem Grund

6.2.1 Pflanzfläche P 6

Die Pflanzfläche P 6 ist als naturnahe Wiese und / oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

6.2.2 Pflanzfläche P 7

In der Pflanzfläche P 7.1 sind Linden (Tilia europaea `Pallida´) gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16 - 18 cm.

Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, artenreiche Stauden- und Ruderalflur oder Scherrasen zu entwickeln.

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0 m sowie von Durchwegungen mit einer maximalen Breite von 3,0 m unterbrochen werden.

Die Pflanzfläche P 7.2 ist flächig mit folgenden Arten zu bepflanzen:

in Gruppen:

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	3 Tr., H : 60 - 100 cm
Forsythia (Forsythia `Spectabilis´)	4 Tr., H : 60 - 100 cm
Glanz-Rose (Rosa nitida)	5 Tr., H : 40 - 60 cm
Essig-Rose (Rosa gallica)	3 Tr., H : 40 - 60 cm

flächig (Unterpflanzung):

Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiraea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Gelber Feuerdorn (Pyracantha `Soleil d´ Or`)	v. Str., mind. 3 Tr.

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0 m sowie von Durchwegungen mit einer maximalen Breite von 3,0 m unterbrochen werden.

6.3 Pflanzung von Baumreihen auf privatem Grund

Entlang der Daheimstraße einschließlich ihrer Stichstraßen sind entsprechend der Planzeichnung außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen P 1 und P 2 Baumreihen zu pflanzen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 2,0 m, maximal jedoch 3,0 m. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12,0 m. Dabei können folgende Arten verwendet werden:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in Sorten	Hochstamm, 3xv., StU 16 - 18 cm

Die Mindestabmessungen der Baumscheibe in versiegeltem Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen. Eine Verschiebung der Bäume um 2,0 m im Bereich von Grundstückszufahrten ist möglich.

6.4 Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund

In der Daheimstraße sind entsprechend der Planzeichnung außerhalb der Pflanzflächen Einzelbäume zu pflanzen. Dabei handelt es sich um 2 Nachpflanzungen eingegangener Bäume, deren Pflanzfläche bereits feststeht. Es ist Spitz-Ahorn (Acer platanoides in Sorten) zu pflanzen (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm).
Außerdem sind mit dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen mindestens 30 Bäume in Reihe zu pflanzen. Als Baumart ist Linde (Tilia europaea `Pallida´) zu pflanzen (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm).

6.5 Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, artenreiche Stauden- und Ruderalflur oder Scherrasen zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträucher (Pflanzfläche P 1 - 4) können angerechnet werden. Folgende Arten können gepflanzt werden:

in Gruppen:

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)	4 Tr., H : 60 - 100 cm
Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna)	3 Tr., H : 60 - 100 cm
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Filz-Rose (Rosa tomentosa)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	3 Tr., H : 60 - 100 cm
Holzbirne (Pyrus pyraster)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Hundsrose (Rosa canina)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Lederblättrige Rose (Rosa caesia)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	3 Tr., H : 60 - 100 cm
Stumpfblättrige Rose (Rosa tomentella)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Graugrüne-Rose (Rosa dumalis)	leichter Str., 2 Tr., H : 40 - 70 cm
Wildapfel (Malus sylvestris)	Jungpfl., 2 j. verschult, H : 50 - 80 cm
Zierkirsche (Prunus serrulata) in Sorten	3 Tr., H : 60 - 100 cm

flächig (Unterpflanzung):

Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiraea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Gelber Feuerdorn (Pyracantha `Soleil d´ Or`)	v. Str., mind. 3 Tr.

Einzelbäume:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in Sorten	Hochstamm, 3xv., StU 12 - 14 cm
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in Sorten	Hochstamm, 3xv., StU 12 - 14 cm
Gemeine Esche (Fraxinus exelsior) in Sorten	Hochstamm, 3xv., StU 12 - 14 cm
Stadt-Ulme (Ulmus hollandica `Dodoens´)	Hochstamm, 3xv., StU 12 - 14 cm

Die Mindestabmessungen der Baumscheibe in versiegeltem Umfeld betragen 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen.

6.6 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand eine Anpflanzung im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenwahl:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in Sorten	Hochstamm, StU 12 - 14 cm
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in Sorten	Hochstamm, StU 12 - 14 cm
Gemeine Esche (Fraxinus exelsior) in Sorten	Hochstamm, StU 12 - 14 cm
Stadt-Ulme (Ulmus hollandica `Dodoens´)	Hochstamm, StU 12 - 14 cm

Die Mindestabmessungen der Baumscheibe in versiegeltem Umfeld betragen 9,0 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen.

Auf selbstständigen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind nachfolgende Arten flächig zu pflanzen:

Hundsrose (Rosa canina)	v. Str., mind. 3 Tr.
Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiirea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Gelber Feuerdorn (Pyracantha `Soleil d´ Or`)	v. Str., mind. 3 Tr.

Die Bepflanzung bezieht sich ausdrücklich nicht auf Flächen hinter Stellplätzen, da diese i.d.R. anderweitig begrünt werden.

6.7 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am gleichen Standort mit der gleichen Art zu ersetzen. Für die nicht gekennnzeichneten Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

7.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs. 1 und 3 BauO LSA vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 769)

1.0 Begrünung von Stellplätzen auf privatem Grund

Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand bis zu 5,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Breite abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Kombination von Baum- und Strauchpflanzungen auszuführen. Die Baumpflanzungen können auf I. Pkt. 6.3, 6.5 und 6.6 angerechnet werden.

Artenauswahl Sträucher:

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)	v. Str., mind. 3 Tr.
Hundsrose (Rosa canina)	v. Str., mind. 3 Tr.
Fingerkraut (Potentialla fruticosa) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.
Sommerspiere (Spiraea bumalda) in Sorten	v. Str., mind. 3 Tr.

Artenauswahl Bäume:
vgl. I. Pkt. 6.5

2.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 10 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Werbeanlage darf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln (GWT), Wechselwerbung, sind auf 10 m² Werbefläche pro 1000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.01.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 03/2004 am 28.02.2004 erfolgt.

Dessau, Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Bürger- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.03.2005 und in der Zeit vom 07.03.2005 bis 08.04.2005 durchgeführt worden.

Dessau, Oberbürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 01.03.2005 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgsad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - aufgefordert.

Dessau, Oberbürgermeister

4. Nach Fertigstellung des Planentwurfs sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert

Dessau, Oberbürgermeister

5. Der Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt hat am 16.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dessau, Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2005 bis zum 12.01.2006 während folgender Zeiten: Mo. und Mi. 8.00 - 15.30 Uhr, Di. 8.00 - 18.00 Uhr, Do. 8.00 - 16.00 Uhr, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.11.2005 im Amtsblatt Nr. 12/05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dessau, Oberbürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, Stadtvermessungsamt Vermessungsoberrat

8. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2005 und 10.05.2006 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau, Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.____ vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ gebilligt.

Dessau, Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dessau, Oberbürgermeister

11. 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, sind am __.__.____ im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

Dessau, Oberbürgermeister

SATZUNG

der Stadt Dessau für das Gebiet, welches im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 130 "Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie", im Osten durch die Thomas-Müntzer Straße, im Süden durch den Kabelweg und im Westen durch die Bahntrasse Dessau - Leipzig begrenzt wird.

Gebietsbezeichnung: "Daheimstraße"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I. S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 769) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 162 "Daheimstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

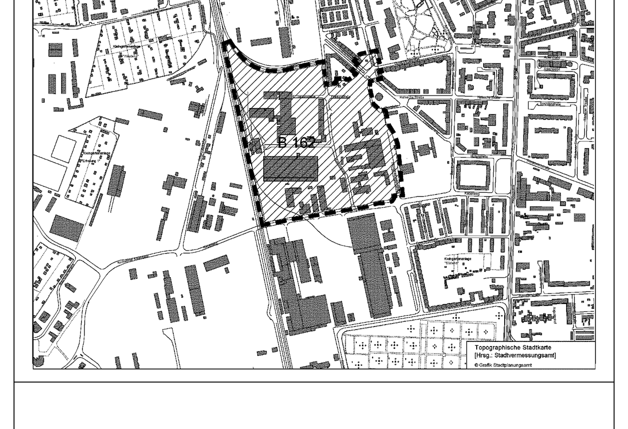
Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Festsetzungen zur Gestaltung nach § 85 Abs. 3 BauO LSA auf der Planausfertigung

Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.

HALLE - PROJEKT Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel	06108 Halle / Saale, Schülershof 12, Tel: 0345/5124-303 Fax: 5124379
Bebauungsplan Nr. 162 "DAHEIMSTRASSE"	Projekt-Nr. : 026 - 05; Maßstab : 1 : 1000
Leiter : Gabriel; Bearbeiter : Lippert; Zeichner : Guschok	Datum : 8.September 2006



STADT DESSAU

Bebauungsplan Nr. 162

"Daheimstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

8. September 2006

Maßstab 1:1.000

STADT DESSAU