

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 3 BauVO

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet § 8 BauVO

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauVO

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

0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 § 19 Abs. 1 BauVO

OK 18 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. OK 18 m § 16, 18 BauVO

Bauweise, Baugrenzen § 23 BauVO

Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Abwasser hier: Regenrückhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen hier: privates städtisches Grün § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflicht zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen § 1 Abs. 4 BauVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4 BauVO

Abgrenzung zur Höhe baulicher Anlagen innerhalb eines Teilgebietes (TG) § 1 Abs. 4 BauVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Vermäßung in Metern

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich L_{EX}

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Flurbezeichnung

Flurgrenzen

Zuordnungsfeld

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 3 BauVO

§ 8 BauVO

§ 8 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 19 Abs. 1 BauVO

§ 16, 18 BauVO

§ 23 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 BauVO

§ 1 Abs. 4 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

BEBAUUNGSPLAN Nr. 101-B1 "Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1"

TEIL A PLANZEICHNUNG



Table with 3 columns: Teilgebiet, Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl. It details the specific regulations for each sub-area of the plan.

Table with 2 columns: Nr., Rechtswert, Höchstwert. It lists the legal status and maximum values for various parameters.

Table with 2 columns: Kartengrundlage, Legende. It provides information about the map's basis and the legend for the drawing.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauVO 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 GE(-) und GE Teilgebiete gemäß § 8 BauVO

1.1.1 In dem GE(-) Teilgebiet TG 2 sind von dem gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauVO – also in Mischgebieten – zulässig waren.

1.1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauVO – Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.

1.1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauVO

- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungststätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Abweichend davon sind Verkaufseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet stehen, zulässig, wenn die Betriebe eine, im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsstellen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind. Dabei darf die Verkaufsfläche für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m² je Betrieb nicht überschreiten. Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Rosslauer Sortimentenliste“ wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Schrittlampen, Schrittlampen, Kosmetik, Pharmazie, Sanitärwaren, Schrittlampen, Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren, Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder), Haus- und Heimtextilien, Gärtnerei und Zierpflanzen, Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Fotoapparate, Videokameras, Fotoapparate, optische und felektromechanische Erzeugnisse, Musikalienhandel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte, Elektronikgeräte (weiße und braune Ware), Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik, Waffen und Jagdbedarf.

Quelle: Sortimentliste 2009 des Zentrenzoozuges Dessau-Rosslau, Stadtratsbeschluss BV163/2009/61 v. 22.04.2009

1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauVO Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig.

1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querschnitt der Tagewert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querschnitt der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittelwertfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen. Schallbegrenzungswerte, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen und Bodenabsorptionen (Frequenz- und richtungsabhängige Pegelminderungen) sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

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

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB zulässig, soweit dies auf diesen Anlagen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden kann.

2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die ersichtliche Straße in Höhe der Hauptgrundstücksgrenze.

2.3 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauVO)

3.1 Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung sind außerhalb der Baugrenze bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung oder Nutzungsänderung des Gebäudebestandes zulässig.

3.2 Bei einer Bebauung in den Baufeldern entlang der Mannheimer Straße ist der nachrichtlich übernommene Leitungsbestand (Mittelspannungskabel und Trinkwasserleitung der DVV) zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. In Abstimmung mit dem Betreiber sind entsprechende Schutzstreifen zu berücksichtigen.

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb des als private städtische Grünfläche festgesetzten Bereiches kann die Aufnahme der Verrohrung, die Profilierung eines offenen Grabens und Schaffung einer Vorflut zugelassen werden.

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

5.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Falle von Neubauten von Büro- oder Verwaltungsgebäuden oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen resultierenden bewerteten Bau-Schallimmissionsmaß (Bwres) wie folgt festgesetzt:

Table with 4 columns: Entfernung von der Gebietsgrenze (LPB), Maßgeblicher Außenlärmpegel, Aufenthaltsräume von Büros, u.a. Wohnungen, Büroräume u.a. Wohnungen. It lists noise protection levels for different building types and distances.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauprozesses 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 und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

6.2.1 Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind als Baumreihe in Ergänzung zum Bestand mit einem Abstand zwischen den Bäumen von 12 m zu pflanzen. Gelegentliche Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Lüftungsgang) zugelassen werden.

6.2.2 In der Planstraße A sind standortgerechte heimische Bäume als Baumreihe mit einem Abstand zwischen den Bäumen von 12 m zu pflanzen. Abweichungen können in begründeten Fällen im Bereich von Zufahrten und Leitungsgehängen zugelassen werden.

6.3 Stellplatzbegrünung Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschreiten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Die Mindestabmessung der Baumstämme in versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m² zur Verfügung zu stellen.

6.4 Bindungen für Bepflanzungen Auf 20 v. H. der Grundstücksfläche ist je 300 m² Fläche ein Baum zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind stattdessen 50 m² Sträucher zu pflanzen. Die nach Festsetzung 6.3 auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau vom 27.09.2010. 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 12/2010 vom 27.11.2010.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 06.12.2010 bis 21.12.2010 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

5. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Rosslau hat am ... mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-B1 in der Fassung vom ... mit der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-B1 in der Fassung vom ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau öffentlich ausgestellt.

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 ... Ausgabe ... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Rosslau am 13.04.2011 sowie am ... gefasst worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Rosslau ortsüblich bekannt gemacht.

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

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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

SATZUNG

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

- im Norden durch die Junkerstraße / Altener Straße, (Flurstück 4602 der Flur 31),
- im Osten durch die Flurstücke 4608/9, 4608/5, 4613/9 und 4613/19,
- im Süden durch die Kleingartenanlage "Flora",
- im Südwesten durch das Flurstück 4537/4 der Flur 31,
- im Westen durch die Mannheimer Straße (Flurstück 1168 der Flur 11).

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1"

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. 101-B1 "Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung

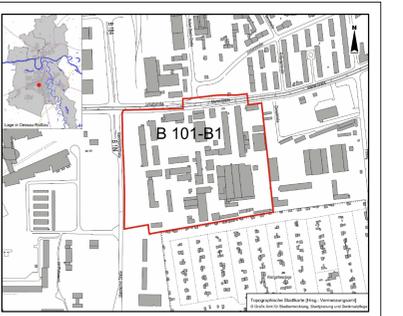
Maßstab 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Übersichtsplan auf der Planausfertigung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 101-B1

"Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1"

Entwurf

12. Juli 2011 Maßstab 1:1000

