

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK des LVermGeo Sachsen-Anhalt Dessau-Roßlau
 Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 06/2009
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo SA am 17.11.2010
 Aktzeichen: A17/3092/2010
 Topografie: 2024/21, 2025/21
 Stadtgrundkarte 500 Blatt: 1924/11, 1925/11+2
 Maßstab: 1:500
 Stund: 09/2009

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7979 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flur7 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

Die Plangrundlage entspricht § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der aktuellen Fassung.

Dessau-Roßlau, den
 Leiter Vermessungsamt

Teil A

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO)

Baulinie
 Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch
 Mittelspannungskabel
 Telekom
 Datel

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB); hier: Stellplätze, zugeordnet

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte:

- Allgemeinheit, Deutsche Telekom, DVV Stadtwerke Dessau
- Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstücke 1394/8, 2003, 2005, 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit, Deutsche Telekom
- Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger Flurstück 2007, Fuß- und Radverkehr Allgemeinheit
- Deutsche Telekom / Kabel Deutschland
- DVV Stadtwerke Dessau

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente (s. textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 174 "Kreuzbergstraße" (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Zentraler Versorgungsbereich § 9 (2a) BauGB (s. textl. Festsetzungen)

Unterscheidungszeichen für Bereiche unterschiedlicher Emissionskontingente (s. textl. Festsetzungen)

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Zentrale Versorgungsbereich (ZV) mit der Kennzeichnung **A - E** wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB schalltechnisch bewertet. Für Betriebe und Anlagen auf den Teilflächen **A - E** im Zentralen Versorgungsbereich werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Gebiete	L_{eq} tags in dB (A) je m ²	L_{eq} nachts in dB (A) je m ²
Zentraler Versorgungsbereich A	60	45
Zentraler Versorgungsbereich A*	62	42
Zentraler Versorgungsbereich B	60	45

Gebiete	L_{eq} tags in dB (A) je m ²	L_{eq} nachts in dB (A) je m ²
Zentraler Versorgungsbereich C	55	40
Zentraler Versorgungsbereich D	50	35
Zentraler Versorgungsbereich E	50	35

Grundlagen: DIN ISO 9613-2, Oktober 1999, Beuth Verlag GmbH, Berlin * Stellplatzbereich

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_i ist gem. § 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz $f = 500$ Hz und einer mittleren Quellhöhe $h = 3$ m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C_o (tags) = 3,2 dB(A) und C_o (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI 1998, Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

Entlang der Kreuzbergstraße werden zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungssstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109)

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderer Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

Auf der der Kreuzbergstraße (K 2050) zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt I zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15 dB (A) durch Verkehrslärm überschritten werden. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur westlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zulässig. Einzelnachweise zur Sicherung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wird im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** ab einer Tiefe von 25 m westlich der Kreuzbergstraße die gem. § 34 BauGB hier zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

Auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Dessau-Roßlauer Liste 2009 (s. Begründung S. 22) unzulässig. Abweichend von Satz 1 bleiben innerhalb der als **ZV** festgesetzten Fläche bestehende Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Schreib- und Spielwaren, Schulbedarf, Haushaltswaren, Textilien und Heimtextilien, Körperpflege, Pharmazie- und Sanitätswaren, Zeitungen und Zeitschriften mit ihren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung vor Verkaufsfächergroßen zulässig. Eine Vergrößerung der Verkaufsfäche im Zentralen Versorgungsbereich **ZV** mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarensortiment ist abweichend von Satz 2 bis zu 1200 m² Verkaufsfäche zulässig.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit dieser Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen enthält.

Im Gebiet mit der Festsetzung 0,8 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen, gem. § 23 (2) und (3) BauNVO bis zu 1,50 m überschritten bzw. unterschritten werden.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO für das Gebiet entlang der Kreuzbergstraße mit festgesetztem Baufeld nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Offenen PKW-Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert $\geq 60\%$ zulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen.

Artenliste

a) Bäume, über 20 m Wuchshöhe	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Roskoshorn Gemeine Esche Trauben-Eiche Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	b) Bäume, bis 20 m Wuchshöhe	Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aria	Feld-Ahorn Hainbuche Vogel-Kirsche Mehlbere
c) Bäume, bis 10 m Wuchshöhe und Sträucher	Corylus avellana Cornus mas Cornus sanguinea Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Malus sylvestris Prunus padus Prunus spinosa Pyrus pyrastor	Hasel Kornelkirsche Blutroter Hartriegel Pfaffenhütchen Gemeiner Liguster Wild-Äpfel/Holz-Äpfel Trauben-Kirsche Viburnum opulus Wild-Birne/Holz-Birne	Ribes rubrum Rosa canina Rubus fruticosus Salix purpurea Salix repens argentea Sambucus racemosa Viburnum opulus Obstgehölze	Rote Johannisbeere Hunds-Rose Brombeere Purpurweide Silber-Kriechweide Trauben-Holunder Gem. Schneeball Heimische Sorten

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 174 "KREUZBERGSTRASSE"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
 - Planzeichnung Maßstab 1:1.000
 - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
 - Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 "Kreuzbergstraße" der Stadt Dessau-Roßlau vom 20.06.2007.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

2. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat am 27.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 05.07.2010 bis zum 06.08.2010 Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Im Amtsblatt Nr. 07/26.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung (§ 10 BauGB) 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 ausgeteilt.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

7. 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 im Amtsblatt Nr. gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den
 Der Oberbürgermeister

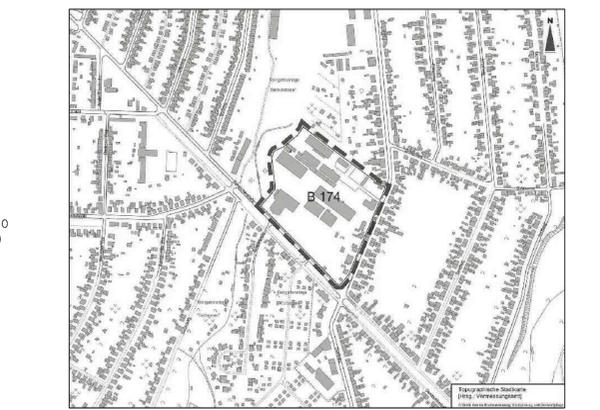
Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinkstraße 16
 06844 Dessau-Roßlau

Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21
 E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Alsleben Braunschweig Leipzig Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße"

Satzungsexemplar

Datum 10.01.2012
 Maßstab 1:1.000

STADT DESSAU-ROSSLAU