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

TEIL A PLANZEICHNUNG

TG 1	GE	0,6
	OK 20 m	60/48
TG 2	GEe	0,6
	OK 18 m	60/42
TG 3	GE	0,6
	OK 16 m	63/48
TG 4.1	GE	0,6
	OK 18 m	61/48
TG 4.2	GE	0,6
	OK 18 m	63/48
TG 4.3	GE	0,6
	OK 18 m	64/49

Koordinaten im LS 150		
Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	4515134.28	5744225.62
2	4515133.83	5744247.56
3	4515216.36	5744255.33
4	4515250.79	5744255.34
5	4515273.72	5744258.02
6	4515279.30	5744234.13
7	4515331.08	5743999.22

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, (s. textl. Festsetzungen)	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags/nachts je m² Grundstücksfläche in dB (A)

Vermerk:
Die Plangrundlage entspricht § 1 PlanzV 90.

Dessau-Roßlau, ...
Leiter Vermessungsamt

Kartengrundlage :	Liegenschaftskarte:	*(c)GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, März 2011/A16-274-2009-7*
	Gemkrkr.:	*Dessau-Roßlau*
	Gemarkungen:	*Dessau*
	Flur:	*30, 31, 37*
	Maßstab:	*1 : 1.000*
Topografie:	Stadtgrundkarte 500	*Blattnr.: 2420/11, 2520/11, 2520/21*
Maßstab:		*1:500*
Stand :		*01/2011*
Lagebezugssystem:		Lagestatus 150 [GK 42/83(3°)]
Höhenbezugssystem:		Höhenstatus 160 [NHN]

Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauNVO

Art der baulichen Nutzung
- GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8 — § 19 Abs. 1 BauNVO
- OK 18 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. OK 18 m — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze — §§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- 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:
- RW — Abwasser hier: Regenrückhaltung

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

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

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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs. 4 BauNVO
- Abgrenzung zur Höhe baulicher Anlagen innerhalb eines Teilgebietes (TG) — § 1 Abs. 4 BauNVO
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 5.0 — Vermaßung 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
- LPB — Lärmpegelbereich L_{PK}

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
- D — 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
- 9551 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Flur 11 — Flurbezeichnung
- Flurgrenzen
- Zuordnungspfeil

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 GEe- und GE Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 In dem GEe-Teilgebiet TG 2 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – also in Mischgebieten – zulässig wären.

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

1.1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO 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 Verkaufsflächen 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, Schnittblumen
Drogerewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)
Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse
Musikalienhandel
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
Waffen und Jagdbedarf

*Quelle: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau,
Stadtratsbeschluss BV/163/2009/VI-61 v. 10.06.2009

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

1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgestruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich 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 Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige 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 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB zulässig, soweit das auf diesen Anlagen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden kann.

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

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 BauNVO)

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 DIVI) 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 BauNVO)

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-Schalldämm-Maß (R'w,res) wie folgt festgesetzt:

Entfernung von der Gebietsgrenze	Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büroräume* u.ä.
20 m	III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
10 m	IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 Anpflanzungen 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 zur Erhaltung 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. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Leitungsquerung) 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 Leitungsquerungen zugelassen werden.

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

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im 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 ersatzweise 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 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau für den gesamten Bebauungsplan Nr. 101" Gewerbegebiet Dessau-Mitte" vom 06.02.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und Veröffentlichung in der "Mitteldeutschen Zeitung" am 27.02.1991 erfolgt.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-B1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1" wurde vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 27.09.2010 gefasst. 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 10/2010 vom 27.11.2010.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2010 sowie vom 22.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

6. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat am 01.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-B in der Fassung vom 12.07.2011 mit der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-B1 in der Fassung vom 12.07.2011 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Anlagen haben in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 10/2011 vom 24.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

8. 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.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

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

Dessau-Roßlau, ...
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, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, ...
Oberbürgermeister

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 Dessau-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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101-B1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

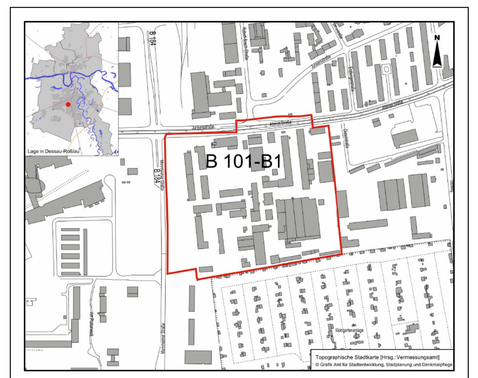
Teil A - Planzeichnung

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 Dessau-Mitte, Teilgebiet B1"

Planfassung für den Satzungsbeschluss

30. April 2012
Maßstab 1:1000

STADT DESSAU-ROSSLAU

N:\STPL\Projektar\10-038 Dessau_B1\CAD\B-Plan Nr.101_Satzung.DWG