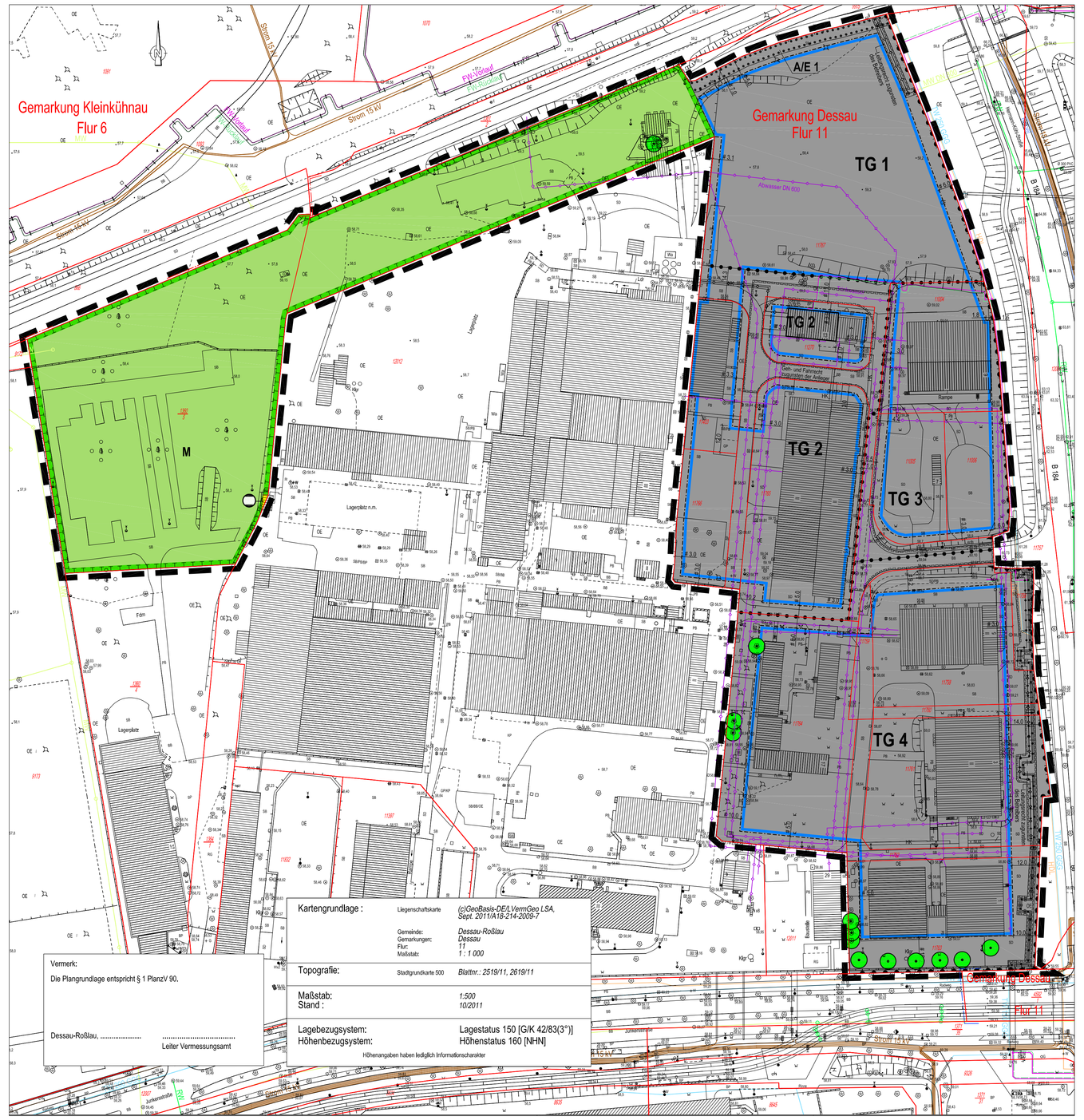
ÄNDERUNGSPLAN NR. 150 A
"Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



Erläuterung der Nutzungsschablone

Tiefgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Baumassenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 höchstens zulässige Emissionskontingente in dB (A)

TG 1	GE	0,8
10,0	OK 74 m NHN	63,0/55,0

TG 2	GI	0,8
10,0	OK 74 m NHN	65,0/60,0

TG 3	GE	0,8
8,0	OK 74 m NHN	63,0/55,0

TG 4	GE	0,8
8,0	OK 74 m NHN	60,0/51,0

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauNVO
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	§ 19 Abs. 1 BauNVO
8,0	Baumassenzahl, z.B 8,0	§ 21 BauNVO
z.B. OK 74 m NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 Abs.1Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und Nr. 14 BauGB
	Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:		
	Gas	
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	private Grünflächen	
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
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
M	Maßnahmefläche	
	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
A/E	Pflanz- und Erhaltungsgebot	
Sonstige Planzeichen		
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Begünstigter)	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilgebiete)	§ 1 Abs.4 BauNVO
7,0	Vermaßung In Metern	
#	Abstandsmaß parallel	

2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	oberirdische Leitungen	i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
	unterirdische Leitungen	
	Leitungsbestand Interneg Netz; Lage ungenau	

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)	
	vorhandene bauliche Anlagen
9551	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
Flur 11	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen
	Zuordnungspfeil

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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 GE-Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.1.2 In allen GE-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 GI -Teilgebiet gemäß § 9 BauNVO

1.2.1 In dem GI -Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.2.2 In dem GI -Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.3 In dem GI -Teilgebiet 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.

1.3 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 Verkaufsfläche 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
Drogeriewaren, 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

1.4 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 aufgedruckten 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 vom Oktober 1999) 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 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger versehenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Auf der an die eingetragenen Geh- und Fahrrechte angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

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

4.1 Innerhalb der Maßnahmefläche (M) sind die Versiegelungen in der Form aufzubrechen, dass Betonelemente größer 10 m² geschlitzt (1 Schlitz je 2 m) bzw. durchbohrt (1 Bohrung je m²) werden, um eine Durchlässigkeit zu erreichen.
Ergänzend zu dem bereits vorhandenen Gehölzbestand ist entlang der Bahnstrecke eine 10 m breite freiwachsende Hecke (2 reihig versetzt, 1 Strauch je 2 m) zu entwickeln. Die Fläche nördlich des Flurstücks 12012 ist durch Initialbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzuwerten. Diese Pflanzungen sind auf ca. 10 % der Fläche (insgesamt 350 m²) in Gruppen zu je 50 m² vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzgruppe sind 2 Bäume zu pflanzen sowie je 2 m² ein Strauch.
Darüber hinaus ist die Maßnahmefläche der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eichen
Sorbus in Arten und Sorten	-	Ebereschen
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m.B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen)

4.2 Den innerhalb des TG 1 zulässig werdenden Eingriffen wird die Maßnahmefläche M als Ausgleichsfläche zugeordnet.

4.3 Private Stellplätze und selbständige 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 Flächen erforderlich ist.

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

5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Kranke Bäume, deren Erhaltung nicht mehr zumutbar ist, bzw. anderweitig geschädigte und nicht mehr erhaltenswerte Bäume sind am gleichen Standort sowie mit der gleichen Art zu ersetzen.

5.2 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche A/E 1 ist unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M beschrieben

5.3 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 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, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M beschrieben.
Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	-	Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmuttstrauch
Philadelphus - Hybride	-	Gartenjasmin
Prunus laurocerasus	-	Lorbeerkirsche
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiere
Symphoricarpos chenaultii	-	Purpurbeere
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball
Weigela - Hybride	-	Weigelie

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe,

5.4 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 ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

Artenauswahl:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	-	Gefülltblühende Roßkastanie
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Platanus x acerifolia	-	Platane
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia in Sorten	-	Robinie
Ulmus - Hybride	-	Ulme

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

SATZUNG

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

- Im Norden durch die südliche Begrenzung der Bahnstrecke Köthen-Dessau (Flurstücke 13612, Flur 11, Gemarkung Dessau und 866, Flur 6, Gemarkung Kleinkühnau sowie das Flurstück 9905, Flur 11, Gemarkung Dessau),

- Im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Köhl-Straße (Flurstück 11757 der Flur 11, Gemarkung Dessau),

- Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Junkersstraße (Flurstücke 459/21 der Flur 31 und 13662 der Flur 11, Gemarkung Dessau) und der nördlichen Grenze des verbliebenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" (Flurstücke 13604, 12011 und 12012, Flur 11, Gemarkung Dessau),

- Im Westen durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 213 Golfpark (Flurstücke 9172 und 9173, Flur 11, Gemarkung Dessau).

Gebietsbezeichnung: "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"

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 Änderungsplan Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Mit Inkrafttreten des Änderungsplanes Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße tritt der am 28.05.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" außer Kraft.

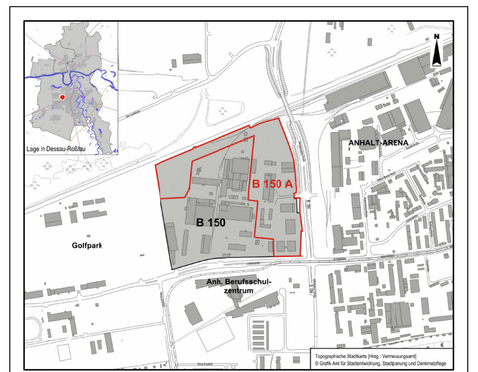
Teil A - Planzeichnung

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

Änderungsplan Nr. 150 A

"Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"

Vorentwurf

14. Mai 2012
Maßstab 1:1000

Stadt DESSAU-ROSSLAU

N:\STPL\Projekte\11-072 Dessau BP150\CAD\B-Plan_Vorentwurf.dwg