

Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" in Dessau - Kleinkühnau



Nr.	X-Wert	Y-Wert
1	451357.6720	574606.5302
2	451357.6720	574691.686
3	451357.6720	574908.0987
4	451357.6720	574947.4409
5	451358.4434	574949.689
6	451347.981	574906.7094
7	451347.981	574973.4509
8	451358.4434	574906.596
9	451349.5142	574961.6098
10	451349.5142	574988.5295
11	451347.2055	574970.0603
12	451347.2055	574978.0909
13	451347.981	574975.441
14	451347.2055	574974.385
15	451348.892	574972.012
16	451348.892	574970.103
17	451348.892	574968.1674
18	451348.892	574971.592
19	451348.892	574974.122
20	451348.892	574976.651
21	451348.892	574979.18
22	451348.892	574981.709

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichnerklärung
Es gilt die Planzeichnerklärung (PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Nutzungsschablone

1a	WA GRZ 0,35 TH 4,8 m FH 10,0 m offene BW	Gebietst. Grundflächenzahl
1b	WA GRZ 0,35 TH 4,8 m FH 10,0 m offene BW	Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe als Maximalwert) Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe als Maximalwert)

Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

GRZ
Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 18 BauNVO

offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 18 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 18 BauNVO

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze für Schule und Kindergarten

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg
Verkehrsrührgelände

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:
Trafostation
Pumpe/Station / Pumpstation / Schaltzentrale (SW)
Gasstation
Wartplatz/Container

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung:
Kleinstplatz
Ausgewählte "Geheultfläche"

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung:
Ausgewählte "Obstwiese"
Ausgewählte "Grabeland"
Ausgewählte "Heckenparzelle"

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Zweckbestimmung: zugehörige Öffentliche und Leitungs- und Versorgungsanlagen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung: Pflanzfläche (PF 1-3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Polter
Polier/Durchfahrverbot geplant

Koordinaten (Gauss-Krüger) neuer Grenzpunkte X-Wert / Y-Wert
siehe Koordinatentabelle

Bereich Regenrückhalte- und Versickerungsbecken
(Sohlhöhe 57,5 m ü. NN)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

Gewässererschonstreifen mit Pflegeweg
nach § 94 Wasserrecht für das Land Sachsen-Anhalt

Kartengrundlage: Legenschaftskarte ALK
Gemeinde: LVermGeo Sachsen-Anhalt
Gemarkung: Dessau-Roßlau
Flur: 4, 5 und 6
Blatt: 5
Maßstab: 1:500

Stand der Planunterlagen (Aktualität):
Verwaltungsstand: 07.07.2012
am: 09.07.2012
Nebenebenen: ADR 7008/04-2012
ADP 7008/04-2012

Topografie: Stadtgrenze der Stadt Dessau-Roßlau, Vermessungspunkt
Maßstab: 1:1000
Stand: 2009

Legende:
Lagebezugssystem: LS 140 (Gauß-Krüger)
Höhenbezugssystem: HS 100 (NNH)

Höhenangaben nach DIN 10702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Gemarkungsgrenze
- vorhandene Flurgrenzen

Die Orientierung der vorgelegten Pläne entspricht mit dem im Legenschaftskarte nachgewiesenen Fundament (Grenzen und Beschränkungen) überein.

Dessau-Roßlau, den
L.VermGeo

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.
Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,35.
Höhe der baulichen Anlagen § 16 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Der Baugrund für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fallrampe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück.
Als Traufhöhe ist die äußere Schrittkante zwischen aufstehender Wand und der Dachhaut definiert.
Ausnahme: Für Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 20 Grad Dachneigung beträgt die maximale Gebäuhöhe die Höhe der Dachfläche.

3. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind keine Stellplätze, Garagen, überdachten Stellplätze oder Carports oder deren Zufahrten zulässig.

Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätze und Garagen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Pflasterstein, Fugengraph, Pflasterstein zwischen Grün, versickerungsfähige Betonsteinplatten, oder Asphaltbelag) darf max. 0,7 belegen. Zugangswege zu Haus- und Wohnungseinträgen sind davon ausgenommen.

Innerhalb der als Grünland festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Grünflächen entsprechen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Pro Wohngebietsfläche ist ein durchschnittlicher einheimischer Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen.
Die Pflanzflächen von mind. 4 m² m Baum sind vor sachdienlichen Einwirkungen wie Befahren / Begehen zu schützen.

4.1 Zu verwendende Baum- und Gehölzarten innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:
Folgende Baumarten sind im Bereich der Haupterschließungsstraße ausschließlich zulässig:
Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Platanen), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche)
Für die verbleibenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (ohne Haupterschließungsstraße) sind folgende Baum- und Gehölzarten zulässig:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Platanen), Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Platanen), Acer pseudoplatanus (Eberahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erlenrose), Betula pendula (Stand-Linde), Betula pubescens (Moor-Linde), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Rosa canina (Heide-Rose), Pinus avestris (Vogel-Kiefer), Populus tremula (Zitter-Pappel/Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Salix alba (Weiden), Salix fragilis (Bruch-Weiden), Sorbus aucuparia (Eberesche/Fahrgelbebaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulm), Ulmus laevis (Felder-Ulm), Ulmus minor (Feld-Ulm) sowie Cotoneaster.

4.2 Pflanzenschema und zu verwendende Baumarten für die Obstwiesen:
Die Obstwiese ist als Obstwiese festzusetzen und nur nach folgendem Pflanzenschema zulässig:
Die Obstwiese ist als "Hochstamm", Höhe 2,2-2,5 m, Umfang 10-12 m, in einem Pflanzabstand von Reihe zu Reihe von max. 12 m und von Baum zu Baum von max. 12 m zu pflanzen.
Folgende Baumarten sind ausschließlich zulässig:
Apfel, Goldparmäne, Das Oranger, Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm
Birnen: Gute Luise, Madame Veille, Gute Frau, Streifenröschen
Pflaumen: Orangerose, Wangenheims Frühzweige

4.3 Pflanzenschema und zu verwendende Baum- und Gehölzarten für die Hecken PF 1 und die Gehölzflächen PF 2:
Der Reihenabstand für die festgesetzte Heckenbepflanzung PF 1 darf max. 2 m, der Abstand in der Reihe max. 2 m und der Abstand der Reihe zum Zaun max. 1 m betragen.
X X X X X X X X X X X X X X 1 Reihe
X X X X X X X X X X X X X X 2 Reihe etc.

O Bäume: Mindeststammquerschnitt 2 x verschulst mit Balken, 125 bis 150 cm hoch.
Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 1 und der Gehölzflächen PF 2 sind folgende Baumarten zulässig:
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre).

X Sträucher: jeweils vier gleichartig; Mindeststammquerschnitt 2 x verschulst, 60 bis 100 cm hoch.
Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 2 und Gehölzflächen PF 2 sind folgende Sträucher zulässig:
Fischer-Jasmin (Philadelphus coronaria), Schötze (Prunus spinosa), Händchen (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Blutroter Hainbuche (Cornus sanguinea), Zwergfliegler Weiden (Crataegus bryargis), Sternstrauch (Deutzia magnifica), Heckenröhre (Lonicera korotkowi zabelii), Berberitze (Berberis vulgaris) Schneebere (Symphoricarpos albus) Hainbuche (Hamamelis), Prach-Spore (Spiraea verbekei)

4.4 Zu verwendende Gehölzarten für die Hecken PF 3:
Mindeststammquerschnitt 2 x verschulst, 60 bis 100 cm hoch.
Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 3 sind folgende Gehölze zulässig: Sommerleide (Butcher'sche Heide), Schotze (Prunus spinosa), Rose (Rosa in Sorten), Heide (Corylus avellana), Forsythie (Forsythia), Ranunkel (Kenta japonica), Blauer Hainbuche (Cornus sanguinea), Perlmutterstrauch (Kolkwitzia amabilis), Fischer-Jasmin (Philadelphus in Sorten), Sternstrauch (Cornus sanguinea), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Waldreue (Fregelia in Sorten), Spornstrauch (Spiraea in Sorten), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Zaubernuß (Hamamelis), Schneebere (Symphoricarpos in Sorten), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Kletterrose (Rosa alba in Sorten).

- ### II. HINWEISE
- Archaeologische Funde sind entsprechend § 14 Abs. 2 und § 17 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA der Denkmalebehörde zu melden.
 - Die Bauursatzung August 2010 der Stadt Dessau-Roßlau vom 27.07.2010 ist zu beachten.
 - Die Abwassersatzung (1. Änderung) Januar 2010 der Stadt Dessau-Roßlau vom 17.12.2009 ist zu beachten.
 - Höhenunterschiede zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind anzulegen und entsprechend zu gestalten.
 - Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist.
 - Entsprechend der Kampfmitteleinsatzkarte des Technischen Protektoms des Landes Sachsen-Anhalt sind Flächen im südwestlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes der Lobenbreite als Kampfmitteleinsatz (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn entsprechender Maßnahmen in den v. g. Bereichen, sind Kampfmitteleinsatz vorzunehmen. Bei Auftreten von Kampfmitteleinsatz sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Aute für öffentliche Sicherheit und Ordnung oder eine Polizeistation umgehend zu informieren.
 - Um Grundstücksverhältnisse und Schäden an Bauwerken zu vermeiden sind zur Festlegung der Art der Verankerung sowie zu deren Bemessung standortbezogene Baugrunderkundungen des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Eine Unterseilung von Bauwerken auch in den nördlichen Bereichen sollte aufgrund der Nähe zur I 88 und dem damit zusammenhängenden Grundwasserständen nicht erfolgen oder zumindest in schwarzer bzw. weißer Farbe ausgeführt werden.
 - Zum Bauunterlagen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Inhalte sind insbesondere bei der Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserentwässerung zu beachten! Die Entwässerungskonzeption 2. Änderung ist im Anhang der Städtebaufeld-, Städtebaufeld- und Denkmalschutz der Stadt Dessau-Roßlau einsehbar.

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.125 "GROSSE LOBENBREITE"

Präambel
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011), und nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 30.07.2011, ist nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 10.10.2011, der nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 26.11.2010 bis zum 18.11.2010 während der Dienstzeit durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der beschlossenen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnerklärung gem. Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZ) (90)
Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen
- Hinweise

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 "Große Lobenbreite" der Stadt Dessau vom 22.04.1998.
Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau: Nr. 06/1998 am 30.05.1998 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Information auf der Grundlage des Vorentscheides des Bebauungsplans Nr. 125 "Große Lobenbreite" in der Zeit vom 05.11.2010 bis zum 18.11.2010 während der Dienstzeit durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 11/2010 vom 26.10.2010.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die durch die Planung betroffenen Nachbargebieten sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf der Bebauungspläne Nr. 125 "Große Lobenbreite" ist mit dem Entwurf der öffentlichen Information auf der Grundlage des Vorentscheides des Bebauungsplans Nr. 125 "Große Lobenbreite" am 05.07.2012 dem Entwurf der Bebauungspläne Nr. 125 "Große Lobenbreite" hinsichtlich Begründung und Umweltbericht zugerechnet und der öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschrieben.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

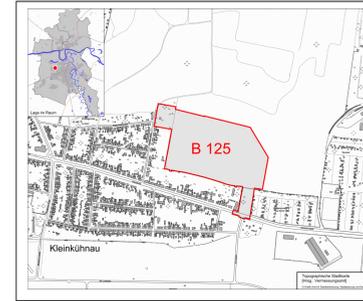
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 125 "Große Lobenbreite" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen Umweltschutzmaßnahmen (Baugrunderkundung) der frühzeitigen Beteiligung haben in der Zeit vom 05.11.2010 bis zum 18.11.2010 öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 12/2010 vom 28.07.2012 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die durch die Planung betroffenen Nachbargebieten sind mit Schreiben vom 27.07.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

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

8. Der Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" 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 und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" wurde mit gleichem Beschluss vom genehmigt.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hermit ausgelegt.
Dessau-Roßlau, den
Der Oberbürgermeister



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 125

"Große Lobenbreite"

SATZUNGSEXEMPLAR

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 10.12.2012

Planverfasser:

KLAUS NACHTRIEB
STADTBAU UMWELTPLANUNG
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer
Telefon 06232 - 6776-0 E-Mail: info@stadtplanung.com

Maßstab 1 : 1.000