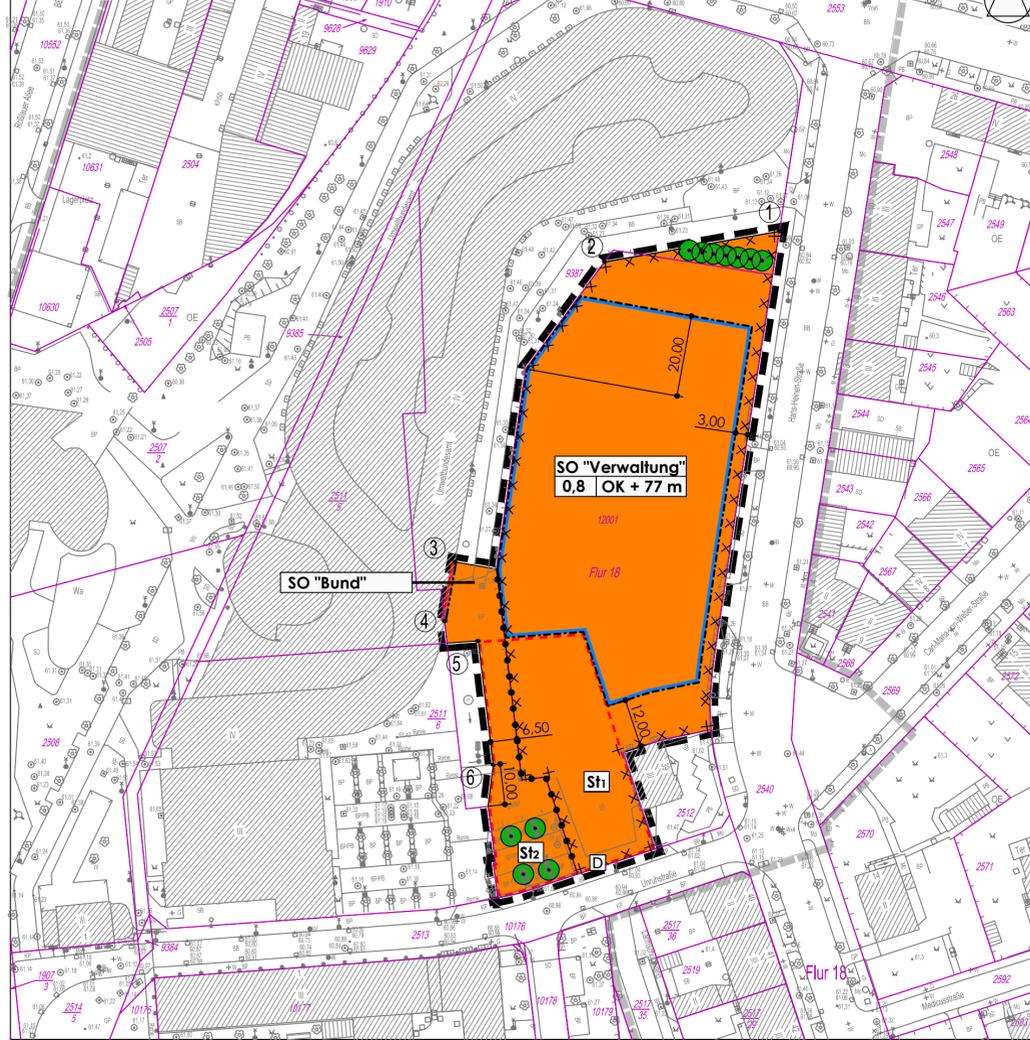


Teil A



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - "Verwaltung" und "Bund"

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

0,8 Grundflächenzahl

OK + 77 m Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN, als Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

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

● zu erhaltende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

□ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Stz Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

⊠ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Bodenverunreinigungen durch LHKW und BTEX sowie Grundwasserkontaminationen

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

⊠ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

⊠ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB); informell

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

▨ vorhandene bauliche Anlagen **—** vorhandene Flurstücksgrenzen
836 Bezeichnung vorhandener Flurstücke **Flur 18** Bezeichnung der Flur

Freie Punkte:

Pktnr.	Rechtswert	Hochwert
①	4516717.61	5746028.70
②	4516674.95	5746021.18
③	4516638.48	5745947.43
④	4516635.93	5745932.82
⑤	4516644.14	5745927.98
⑥	4516647.80	5745897.51

Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte:

© Geobasis-DE/LVermGeo LSA, Okt. 2012/A18-214-2009-7
 Gemeinde: Dessau-Roßlau
 Gemarkung: Dessau
 Flur: 18
 Maßstab: 1:1000

Topografie:

Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
 Blattnr.: 2823/11, 2923/21

Maßstab: 1:500
 Stand: 02/2013
 Lagebezugssystem: Lagestatus 150 (GK 4283 (3"))
 Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NHN)
 Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Plangrundlage entspricht § 1 PlanzV 90.

Dessau-Roßlau, Leiter Vermessungsamt

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Bund"** sind Nutzungen nach § 11 (2) BauNVO für die Zwecke des Umweltbundesamtes zulässig. Für die mit **SO "Bund"** festgesetzten Gebiete sind neben Anlagen für direkte Zwecke des Umweltbundesamtes, dazugehörige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Schank- und Speisewirtschaften sowie Unterkünfte für die vorübergehende Unterbringung von Personal zulässig.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Verwaltung"** sind Verwaltungsnutzungen öffentlicher und privater Art zulässig. Hierzu gehören auch Dienstleistungseinrichtungen und der Hauptnutzung untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit mischgebiets-typischem Emissionsverhalten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sind ausnahmsweise zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden im Bereich des Sonstigen Sondergebietes **SO "Verwaltung"** mindestens der "Null-Energie-Standard" mit einer überwiegenden Deckungsrate durch regenerative Energie vorzusehen ist.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Mitte der Fahrbahnfläche der zum Grundstück zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße. In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist eine Überschreitung durch Schornsteine und Lüftungsanlagen zulässig. Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Verwaltung"** durch Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese soweit von der Vorderkante der Attika zurückgesetzt werden, dass die Abstandsflächen der Dachaufbauten die Vorderkante der Attika nicht überschreiten.

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

- Die im Sonstigen Sondergebiet **SO "Bund"** festgesetzte Baulinie darf entsprechend § 31 (1) BauGB und § 23 (2) BauNVO von Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, wenn diese selbst keine Abstandsflächen entwickeln und erdüberdeckt sind.

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

- Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes **SO "Bund"** ist einschließlich der Flächen für Stellplätze **Stz** im erforderlichen Umfang dauerhaft ein 4,50 m breites Fahrrecht für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten.
- Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes **SO "Verwaltung"**, einschließlich der mit **Stz** gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, sind ergänzend zu den Nutzungen gem. Ziff. 2 die Anlage von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als Grünanlage mit Terrainfußwegen und Flächen zur Niederschlagswasserversickerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB zulässig.
- Zur Ableitung des auf dem Flurstück Nr. 2512, Flur 18, anfallenden Niederschlagswassers wird entlang der nördlichen Flurstücksgrenze mit dem Flurstück Nr. 12001, Flur 18, auf dem Flurstück Nr. 12001, Flur 18, ein 1,00 m breites Leitungsrecht für die Ableitung von Niederschlagswasser dauerhaft zugunsten des Flurstücks Nr. 2512, Flur 18, festgesetzt.

Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus nur im Bereich der gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Bereich der mit **Stz/2** gekennzeichneten Flächen für Stellplätze ist die Errichtung eines Müll- und Wertstoffcontainersammelplatzes als Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

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

- Private Stellplätze, exklusive deren Zufahrten, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Abflussbeiwert dieser Stellplätze darf 0,5 nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist. Darüber hinaus muss für jeden vierten Stellplatz ein Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm) gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden, wenn hierfür kein geschützter Baum (gem. Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau) gefällt werden muss. Der Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume hat die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Verwaltung"** sowie im Bereich der mit **Stz/2** gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren, abgängige Exemplare sowie baubedingte Baumverluste sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Hinweise:

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau i. d. F. vom 12.09.1997, zuletzt geändert am 01.08.2010.
- Gem. § 14 (1) Denkmalschutzgesetz LSA bedarf, wer ein Kulturdenkmal (s. § 2 (2) DSchG LSA) instandsetzen, umgestalten, verändern, beseitigen, zerstören oder durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung verändern will, einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Fall freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 (3) DSchG LSA).
- Der Geltungsbereich ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten muss daher mit dem Auffinden von Bomben-Blindgängern gerechnet werden. Die Flächen müssen deshalb vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Kampfmittel hin überprüft werden. Hierzu ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst entsprechend frühzeitig zu verständigen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung (Sachsen-Anhalt)

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DSchG LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-**BNatSchG**), vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-**BBodSchG**) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

Büro für Stadtplanung

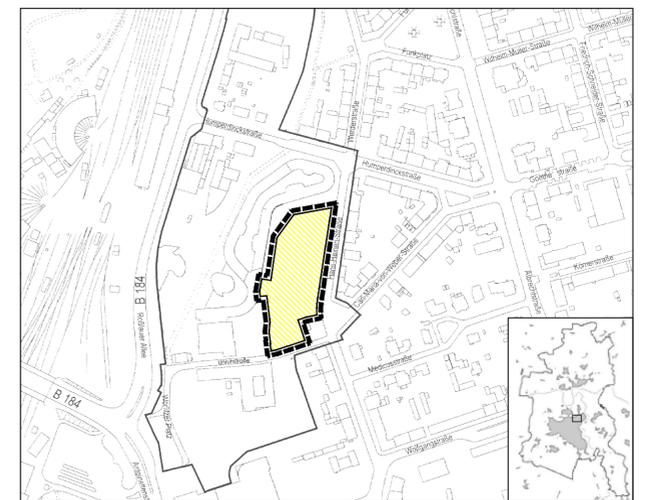
Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinckstraße 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. 151

"Revitalisierung Gasviertel"- 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Datum 20.03.2013

Maßstab 1:1.000

