

**Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61
„Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau,
Stadtteil Roßlau**

Stand: 14.02.13 (2. Entwurf)

Zeichnerische Festsetzungen

Kategorie	Festsetzung / Darstellung
Art der Nutzung	- Sondergebiet (SO) „Altenpflegeheim“ gemäß § 11 BauNVO 1990 im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, Reines Wohngebiet (WR*) gemäß § 3 BauNVO 1990 in der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Fläche
Maß der baulichen Nutzung	- SO „Altenpflegeheim“: Höhe baulicher Anlagen: TH 70,20 m; GRZ: 0,4 - WR: Höhe baulicher Anlagen OK 70,20 m über NHN; GRZ: 0,4
Bauweise	- Im SO keine Festsetzung - Im WR offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche	- Im SO: Baugrenzen - Im WR: Baugrenzen
Verkehrsflächen	Einbeziehung der an die Baugebiete angrenzenden Flächen folgender vorhandener Straßen: - Grüner Weg im Osten - Feldstraße/ Wiesenstraße im Süden einschließlich der Einmündung der Feldstraße in die Wiesenstraße
Maßnahmen Natur und Landschaft	- Heckenbepflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (i. V. m. TF 4)
Kennzeichnungen	keine
Nachrichtliche Übernahmen	keine
Darstellungen ohne Normcharakter	- Vorhandene Versorgungs- und Entsorgungsleitungen - Vermaßung - Koordinaten für die Eckpunkte der Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Straßenverkehrsfläche
Plangrundlage	- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern - Grundrisse vorhandener baulicher Anlagen

* Reines Wohngebiet mit durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 für das benachbarte Sondergebiet gemäß TF Nr. 5 Abs. 3 gesondert geregelter Schallschutz, vergleichbar dem Schutz für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

Textliche Festsetzungen

I. Allgemeine Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO „Altenpflegeheim“ (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1, Abs. 3a Satz 1 BauGB)

- (1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ dient der Unterbringung einer Einrichtung der Altenpflege.
- (2) Im Sondergebiet sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrags im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB insbesondere zulässig:
 - ein Pflegeheim als bauliche Anlage mit einer öffentlichen Gaststätte, Sozialräumen, Räumen für Bedienstete und Räumen für die Verwaltung;
 - Zu- und Abfahrtswege;
 - Stationäre Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Abfallcontainer);
 - Stellplätze.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TF 1.2 Zulässige Nutzungen in dem reinen Wohngebieten – WR* - (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB)

- (1) In dem reinen Wohngebiet (WR*) sind Wohngebäude allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- (2) Die im § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 1990; § 1 Abs. 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß eine Traufhöhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Absatz 1 Satz 1 festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzte Firsthöhe um höchstens 1,20 m überschritten werden, wenn technische Anlagen die Überschreitung erfordern und wenn sie mindestens 2,00 m

hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.

- (3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

III Flächen für Garagen und Stellplätze

TF 3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im reinen Wohngebiet

- (1) Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs zurücktreten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

IV Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 4 Pflanzbindungen

(1) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher anzupflanzen. Die Strauchbepflanzung ist als Hecke mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m auszubilden. § 34 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1997, S. 958) bleibt davon unberührt.

(2) Die Bepflanzung gemäß TF 4 ist ausschließlich mit Arten der nachfolgend festgesetzten Pflanzliste vorzunehmen:

<i>Lateinische Bezeichnung</i>	<i>Deutsche Bezeichnung</i>
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cotoneaster bullatus	Strauchmispel
Forsythia intermedia `Spectabilis`	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera maackii	Schirm-Heckenkirsche
Spiraea prunifolia	gefüllte Strauch-Spiere
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Weigela	Weigelie

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V Schallschutz

TF 5 Schallschutzmaßnahmen

(1) An der östlichen Grenze des Sondergebiets ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,70 m und einer maximalen Länge von 80,0 m zulässig, wenn der gedachte Schnittpunkt zwischen der verlängerten Achse der Lärmschutzwand und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Feldstraße in einem Abstand von mindestens 5,00 m zum südlichen Abschluss der Lärmschutzwand liegt.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* folgende Schalldämmmaße $R_{w,res}$ nach DIN 4109 mindestens einhalten:

- im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte A und B für die Fassadenteile des Pflegeheims: 35 dB[A].
- im reinen Wohngebiet südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte C und D für die Fassadenteile von Wohnungen im reinen Wohngebiet: 30 dB[A].

(3) Im reinen Wohngebiet ist für Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* an der Süd-, West- und Nordseite von Gebäuden ein Schalldämmmaß $R_{w,res}$ nach DIN 4109* von mindestens 30 dB[A] zu gewährleisten. Die Geltung des Absatzes 1 bleibt von dieser Regelung unberührt.

(4) Im Sondergebiet "Altenpflegeheim" sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart herzustellen, dass die folgenden, auf die Fläche des Sondergebiets bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691* "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

1. für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen gemäß Beiblatt 2 zu dieser Planurkunde

$$L_{EK,i1} = 58 \text{ dB (A) tags; } L_{EK,i2} = 43 \text{ dB (A) nachts}$$

2. für den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet gemäß Beiblatt 1 zu dieser Planurkunde

$$L_{EK,i3} = 57 \text{ dB (A) tags; } L_{EK,i4} = 42 \text{ dB (A) nachts.}$$

Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 1 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die Immissionsorte im Bereich südlich der Feldstraße / Wiesenstraße gelten tags und nachts um ein Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$) in Höhe von 5 dB (A) erhöhte Lärmemissionskontingente ($L_{EK,i}$) für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen und den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet. Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 3 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zusj}$ zu ersetzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau - Stadtplanungsamt - während der Sprechzeiten eingesehen werden.*

VI Bedingtes Baurecht

TF 6 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB (Bedingtes Baurecht)

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 Hs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der gemäß TF 1.1 allgemein festgesetzten Nutzung im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorhaben und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

VII. Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Versorgungsleitungen

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags ist nur durch Beschluss des Stadtrats zulässig.

Hinweis 2: Versorgungsleitungen

In den Randbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, insbesondere auf den als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen, befinden sich sowohl in Betrieb befindliche als auch stillgelegte Gashochdruck- und Gasniederdruckleitungen der MITGAS GmbH.

Gashochdruckleitungen in Betrieb: H 100 St / TN 307.06; H 100 St / TN 307.06.02; H 100 St / TN 307.06.03

Gashochdruckleitungen außer Betrieb: H 150 St (1974)

Gasniederdruckleitungen in Betrieb: N 100 PE; N 150 St; N 200 PE

Gasniederdruckleitungen außer Betrieb: N 80 St; N 100 St; N 150 St

Innerhalb des Schutzstreifens entlang der als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen, dessen Außengrenze beiderseits einer jeden Rohrachse in einem Abstand von 2,0 m verläuft, dürfen für die Dauer des Bestehens keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb der Leitung behindern. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen der Stammachse der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage. Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Soweit der Leitungsbestand von Planungen betroffen ist, bittet die MITGAS um Übernahme des Leitungsbestands in die Planungen und Mitteilung. Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen der MITGAS GmbH erforderlich sind, bittet die MITGAS GmbH um rechtzeitige Kontaktaufnahme. Weiterhin wird auf die Beachtlichkeit der

Regelungen im „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“, 3. Auflage, verwiesen. Die genaue Lage des Leitungsbestands ist bei der MITGAS GmbH zu erfragen und in den Planungen zu berücksichtigen.

Hinweis 3: Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), erlassen in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 23.06.2010 auf der Grundlage des §§ 6, 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl.1993, 568) in der Neubekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 683) in Verbindung mit §§ 22 und 29 BNatSchG i. V. m. § 39 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA 708, 716).

Hinweis 4: Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände

Nach § 39 Abs.5 Ziffer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Hinweis 5: Bodendenkmäler

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Hinweis 6: Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.