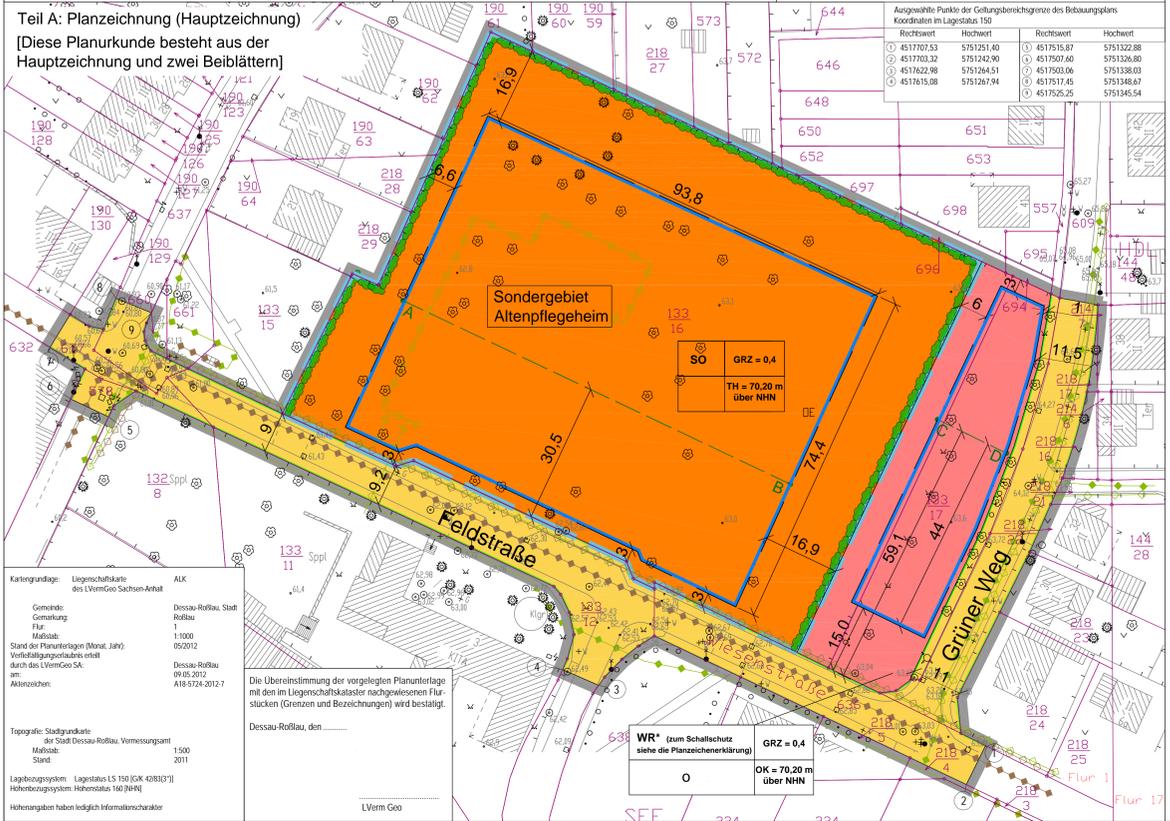


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"

## Planzeichenerklärung

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
[9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]  
Reines Wohngebiet mit durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 für das benachbarte Sondergebiet gemäß TF Nr. 5 Abs. 4 gesondert geregelter Schallschutz, vergleichbar dem Schutz für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990  
[§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990]
- Sondergebiet "Altenpflegeheim"**  
[§ 12 Abs. 3a BauGB]
- I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 0,4 Grundflächenzahl - hier 0,4**  
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990]
- TH = 70,20 m**  
Zulässige Traufhöhe von baulichen Anlagen als Höchstmaß im Sondergebiet (Bezugshöhe über Normalhöhennull [NHN] im Deutschen Hauptdreiecksnetz [DHN 92])  
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990]
- OK = 70,20 m**  
Zulässige Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß im Reinen Wohngebiet (Bezugshöhe über NHN im DHN 92)  
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990]
- I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Baugrenze**  
[§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990]
- 0 offene Bauweise**  
[§ 22 Abs. 1 BauNVO 1990]
- I.4 VERKEHRSLÄCHEN**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie
- I.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 25 BauGB]
- Anpflanzen von Sträuern als Hecke (i. V. m. TF 4)**
- I.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Begrenzungslinie für Maßnahmen des Immissionsschutzes nach TF 5**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
[§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Räumliche Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans**  
[§ 12 Abs. 3 BauGB]



## Satzung der Stadt Dessau-Roßlau

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"

### Teil B: 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 Wohngebiete - 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 DHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHN 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 DHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahren 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 Schrittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.  
(3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebietes (WR\*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHN 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 Sträuern sind Sträucher anzupflanzen. Die Strauchpflanzung 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:

Laubbäume	Deutsche Bezeichnung
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartweigl
Cotoneaster bullatus	Strauchmispel
Forsythia intermedia 'Spectabilis'	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera maackii	Schirm-Heckenkirsche
Spiraea prunifolia	gefällte Strauch-Spiree
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Weigela	Weigelia

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- V. Schallschutz**
- TF 5 Schallschutzmaßnahmen**  
(1) An der östlichen Grenze des Sondergebietes ist die Errichtung eines Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,70 m und einer maximalen Länge von 80,0 m zulässig, wenn der geschätzte Schrittpunkt zwischen der verlängerten Achse der Lärmschutzwand und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wiesestraße in einem Abstand von mindestens 5,00 m zum südlichen Abschluss der Lärmschutzwand liegt.  
(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstentüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* folgende Schalldämmmaß R<sub>w,ext</sub> 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, Fenstentüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* an der Süd-, West- und Nordseite von Gebäuden ein Schalldämmmaß R<sub>w,ext</sub> 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 Sondergebietes bezogenen Lärmemissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691\* "Geräuschkontingenterung", Dezember 2006 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden:
  - für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen gemäß Beiblatt 2 zu dieser Planurkunde:
    - L<sub>eq</sub> = 58 dB (A) tags; L<sub>eq</sub> = 43 dB (A) nachts.
  - für den übrigen Teil der überbaubaren Grundstückflächen im Sondergebiet gemäß Beiblatt 1 zu dieser Planurkunde:
    - L<sub>eq</sub> = 57 dB (A) tags; L<sub>eq</sub> = 42 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 / Wiesestraße gelten tags und nachts um ein Zusatzkontingent (L<sub>z,add</sub>) in Höhe von 5 dB (A) erhöhte Lärmemissionskontingente (L<sub>z,add</sub>) für den Bereich des Wirtschaftshofs 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 L<sub>z,add</sub> durch L<sub>z,add</sub> + L<sub>z,add</sub> 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, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege 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 Vorhabens- 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. Hinweis ohne Normcharakter**
- Hinweis 1: Durchführungsvorgang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
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 Gas Hochdruck- und Gasniederdruckleitungen der MITGAS GmbH.  
Gasniederdruckleitungen außer Betrieb: H 150 St (1974)  
Gasniederdruckleitungen außer Betrieb: N 80 St; N 100 St; N 200 PE  
Gasniederdruckleitungen außer Betrieb: N 80 St; N 100 St; N 150 St  
Innerhalb des Schutzstreifens entlang der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen, dessen Außenrand beidseitig einer jeden Rohrtrasse 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 Stammscheitel der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage. Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Abstimmung mit dem Versorgungsanbieter. Soweit der Leitungsbau von Planungen betroffen ist, bittet die MITGAS um Übernahme des Leitungsbauwerks in die Planungen und Mitteilung. Sofern Umwegmaßnahmen an den Anlagen der MITGAS GmbH erforderlich sind, bittet die MITGAS GmbH um rechtzeitige Kontaktaufnahme. Weiterhin wird auf die Beachtlichkeit der Regelungen im „Anhang zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ § 3 aufzuges. verwiesen. Die genaue Lage des Leitungsbauwerks 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 Stadtrats 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. LSA 1993, 568) in der Neufassung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 683) in Verbindung mit § 22 und 29 BnaSchG 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 Verbotstabusstände**  
Nach § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BnaSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurztriebspflanzen 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 archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die

- wissenschaftliche Dokumentation der in Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archaischen 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.
- Präambel**  
Auf Grund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ..... im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.
- Verfahrensvermerke**
  - Aufgestellt auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau vom 14.03.2012 (BV036/2012/Vi-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 31.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung in der Zeit vom 02.04.2012 bis zum 20.04.2012 durchgeführt. Am 17.04.2013 wurde zusätzlich eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 31.03.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2012 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11.09.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2012 geteilt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2012, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 24.04.2013 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013 geteilt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
  - Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2013, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2013 bis 22.05.2013 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2013 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Dessau-Roßlau, den ..... Der Oberbürgermeister



- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"**
- Vorhabensträger:** Saarländischer Schwemmerverband e.V. im Eichenwäldchen 10 D-66564 Otweiler
- Bearbeitung:** Plan und Recht GmbH Bauplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung Oberberger Straße 40 D-10435 Berlin
- Bearbeitungsstand:** 09. August 2013 Exemplar zum Satzungsbeschluss
- Maßstab der Zeichnung: 1 : 500
- 5 m 25 m 50 m

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege  
Finanzrat-Albert-Strabe 2  
06862 Dessau-Roßlau

STADT  
DESSAU-  
ROSSLAU