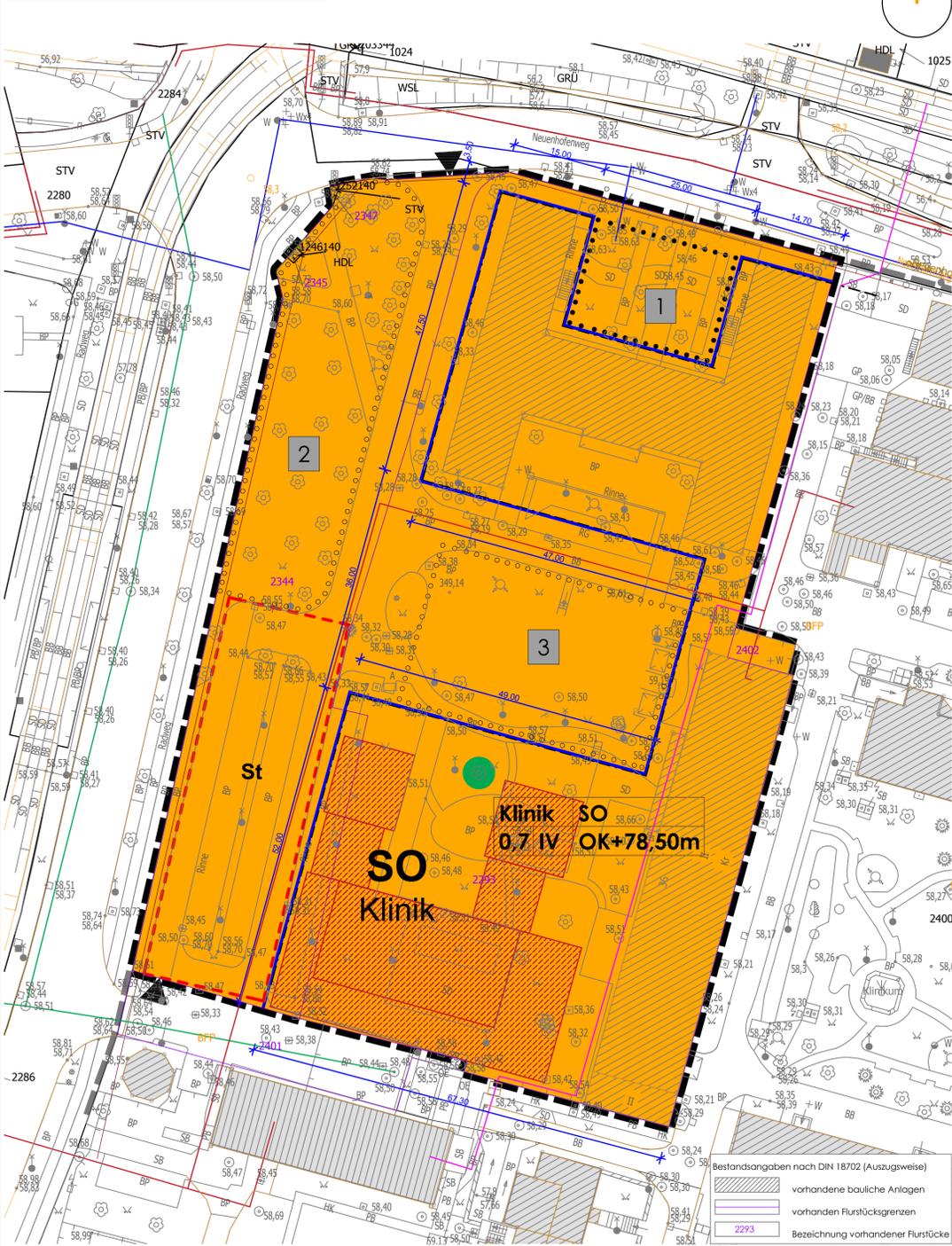


PLANZEICHNUNG - TEIL A



Die Kartengrundlage entspricht §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Dessau-Roßlau, den.....
 Vermessungsamt, Vermessungsoberrat

Artenliste

a) Bäume über 20m Wuchshöhe
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Aesculus hippocastanum Rosskastanie
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Quercus petraea Trauben-Eiche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Tilia platyphyllos Sommer-Linde

b) Bäume bis 20m Wuchshöhe
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Cornus mas Hainbuche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aria Mehlbeere

c) Bäume bis 10m Wuchshöhe und Sträucher
 Corylus avellana Hasel
 Cornus kornelica Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Malus sylvestris Wild-Äpfel
 Prunus padus Trauben-Kirsche
 Prunus spinosa Schlehe/Schwartzdorn
 Pyrus pyraster Wild-Birne
 Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 Rosa canina Hundrose
 Rubus fruticosus Brombeere
 Salix purpurea Purpurweide
 Salix repens argentea Silberkriechweide
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Obstgehölze Heimische Sorten

Bezugssysteme: Logostatus 150 (G/K 42/83 (3°))
 Höhenstatus 160 (NHN)
 Höhen haben lediglich Informationscharakter)

erstellt durch: Stadt Dessau Vermessungsamt
 Stand Okt. 2013

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Dessau-Roßlau
 Gemarkung Alten
 Flur 3
 Maßstab 1:500
 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr) 10/2013
 Vervielfältigungsart: erteilt durch LVermGeo Dessau-Roßlau am

Atkennzeichen: Reg.-Nr.: 063/2013TSK
 Stand Topografie: 09/2013
 Stadtgrundkarte: Reg.-Nr.: 063/2013SGK
 Stand Topografie: 2006-2008



Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung PlanZV

Art der baulichen Nutzung
 §9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

- Sondergebiet Klinik §11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 0,7** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK+78,5** Höhe der baulichen Anlagen in m über HN, als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- zu erhaltender Baum
- Unterscheidungssignatur der Einzelflächen ohne Normencharakter

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
 §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 212; §9 Abs.7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bisherigen B-Planes Nr.212 §9 Abs.7 BauGB

Darstellung ohne Normencharakter

- geplante bauliche Anlagen
- Trasse Fernwärme - neu
- Trasse TEL - Bestand
- Anschlüsse Trinkwasser TRW
- Trasse Schmutzwasser SW
- Trasse Strom

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Hinweis: Text normal = Übernahme aus B-Plan Nr. 212 (Original)
 Text kursiv = geänderte Festsetzungen ggü. B-Plan Nr. 212

1. Art der baulichen Nutzung

a) Im Bereich des Sondergebietes Klinik sind sämtliche Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich, der medizinischen Forschung, einschließlich baulicher Anlagen zur Infrastruktur- und Infrastrukturerhaltung sowie technischer Dienste und Serviceeinrichtungen zulässig.
 Hierzu gehören auch Räume und Gebäude zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal, Einrichtungen der Altenpflege, die Tätigkeit freiberuflich niedergelassener Mediziner sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in Wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert dieser Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist

3. Maßnahmen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a):

a) Die mit benannte Fläche ist als repräsentative Freifläche zur Betonung der Eingangssituation in diesem Bereich zu gestalten. Die Fläche ist durchgängig zu begrünen und mit mindestens 15 baumartigen Solitärgehölzen zu gestalten, dabei sind Arten und Wuchsstufen in Korrespondenz zu den vorhandenen Begrünungen der Umgebung zu wählen.

b) Die umgrenzte Fläche ist mit Landschaftsrassen zu begrünen und mit einer niedrig wachsenden Hecke aus Laubgehölzen zu umgeben. Auf den Flächen sind außerhalb bestehender Leitungsrechte bzw. Teilen sonstiger technischer Anlagen Solitärgehölze gemäß Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Zusätzlich können zur Ergänzung des Bestandes Solitärgehölze mit repräsentativem Charakter gepflanzt werden.
 Die mit 3 benannte Fläche ist analog der Fläche 2 als repräsentative Freifläche zu gestalten und zu begrünen, dabei sind mindestens 6 Solitärgehölze in der, wie bei Fläche 2 benannter Weise zu verwenden.
 Neben den in der Artenliste genannten Gehölzen können aus gestalterischen Gründen auch andere Arten verwendet werden. Vorhandene vitale Großbäume sind in die neue Gestaltung zu integrieren.
 Innerhalb der begrünten Fläche ist die Integration einer bis zu 200m² großen, befestigten, therapeutischen Bewegungsfläche zulässig.

c) Ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbäum als Hochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder die Zufahrten zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung zulässig, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vor- genannten Bereich nicht zulässt.

- 3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25b):
- a) Die umgrenzte Fläche ist als Grünfläche zu erhalten, dabei ist die parkartige Gestaltung durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Die Anlage von Wirtschaftswegen für betriebliche Verkehre ist zulässig.
- b) Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bestands- lücken sind durch Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen gemäß Artenliste zu schließen.
- 3.3 Bei der Neupflanzung von Gehölzen ist 3 Jahre Fertigstellungs- bzw. Entwicklungs- pflege vorzusehen. Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu erhalten und zu pflegen und im Falle des Abgangs durch Gleichartige, gemäß Artenliste zu ergänzen. Die Bäume sind in 12m² große Baum- gruben zu pflanzen und die Baumscheiben von mindestens 10m² Größe von einer Befestigung frei zu halten.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes §9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 4 BauGB

- a) Innerhalb des Sondergebietes ist durch Stellplatzverkehr mit einem Außenschallpegel von bis zu 60dB(A) zu rechnen. Zur Vermeidung von unzulässig hohen Schallimmissionspegeln (max. 40dB(A) innerhalb schutzbedürftiger Räume) ist gemäß Richtlinie über den Bau und Betrieb von Krankenhäusern (KraBau) Sachsen-Anhalt, ein bewertetes Schallschuttmass des Gesamtbauanteiles von R_{w,ext} = 35dB(A) einzuhalten; Das erforderliche Schallschuttmass ergibt sich aus dem auftretenden Außenschallpegel von 60dB(A) i.V.m. der Ermittlung des resultierenden Schallschuttmasses und der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109-Schallschutz im Städtebau.
- b) Für das Sondergebiet SO/0,7/IV wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmission festgesetzt. Das erforderliche resultierende Schallschuttmass des Gesamtbauanteiles muss dabei folgende Mindestanforderung erfüllen.

Baugeteil	Lärmpegel- bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schall- dämmmaß des Gesamtbauanteiles
Bettenträume	Wohn- und Schlafräume	56-60	35dB
		30dB	30dB

 [Anforderungen an die Luftschallschallschuttmass von Außenbauteilen (Auszug aus Tab.8, DIN 4109)] Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen wird, dass die jeweilige Fassade aufgrund ihrer Lage zur Straße oder durch Abschirmung einem geringeren Außenlärmpegel ausgesetzt ist.
- c) Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen im Sondergebiet (und auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angebracht sind), ist zum Schutz vor Verkehrslärm diesen Schallschuttmass und die zugehörige Bezugssfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schallschuttmasses zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab.9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Bei Befehzimmern und Untersuchungs- und Behandlungsräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen (mit einem Schallschuttmass der Fenster entsprechenden Einfüßungs-Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan basiert u. a. auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. 2013 Teil I Nr. 29 S.1548) in der derzeit geltenden Fassung
 - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
 - Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung (UVPG)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchGLSA)
 - Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt
 - Raumordnungsgesetz (ROG)

Satzung der Stadt Dessau-Roßlau über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.212 Klinik- und Gesundheitszentrum

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. 2013 Teil I Nr. 29 S.1548) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vomfolgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ für das Gebiet Gemarkung Alten, Flur 3 mit den Flurstücken 2344, 2345, 2347, sowie die Flurstücke 2293 und 2402 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A

Planzeichnung Maßstab 1:500
 Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Teil B

Textliche Festsetzungen mit Artenliste
 Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 Klinik- und Gesundheitszentrum der Stadt Dessau-Roßlau vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr.....erfolgt.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister
- 2. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat amdem Vorentwurf zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB beschlossen.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister
- 3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom..... bis zumwährend der Dienstzeiten gemäß §3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrst von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Auslegung ist im Amtsblatt Nr.....ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

- 4. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau hat amdem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 (2) BauGB beschlossen.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom..... bis zumwährend der Dienstzeiten gemäß §3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrst von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Auslegung ist im Amtsblatt Nr.....ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vomvon der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB i.V.m. §3(2)BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung wurde amvom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vomgebilligt.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

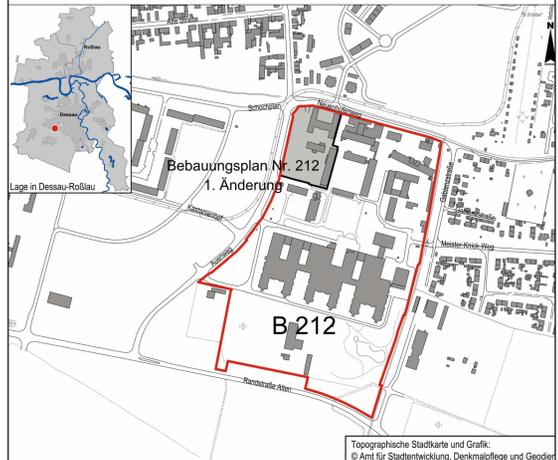
9. Die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr.....gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Ihre Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist amin Kraft getreten.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Dessau-Roßlau, den.....
 Der Oberbürgermeister

das atelier ARCHITEKTUR & DESIGN

Hans-Lufft-Straße 30
 06886 Lutherstadt Wittenberg
 Tel. 03491/442446 / Fax 03491/442481
 email: atelier.staebler@gmx.de

Planverfasser
 Dipl.-Ing. (FH) Matthias
 und Annett Stäblier
 Freie Architekten



STADT DESSAU-ROßLAU

1. Änderung
 Bebauungsplan Nr. 212
 Klinik- und Gesundheitszentrum
 beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURFSEXEMPLAR

Datum 06.05.2014

Maßstab 1:500

