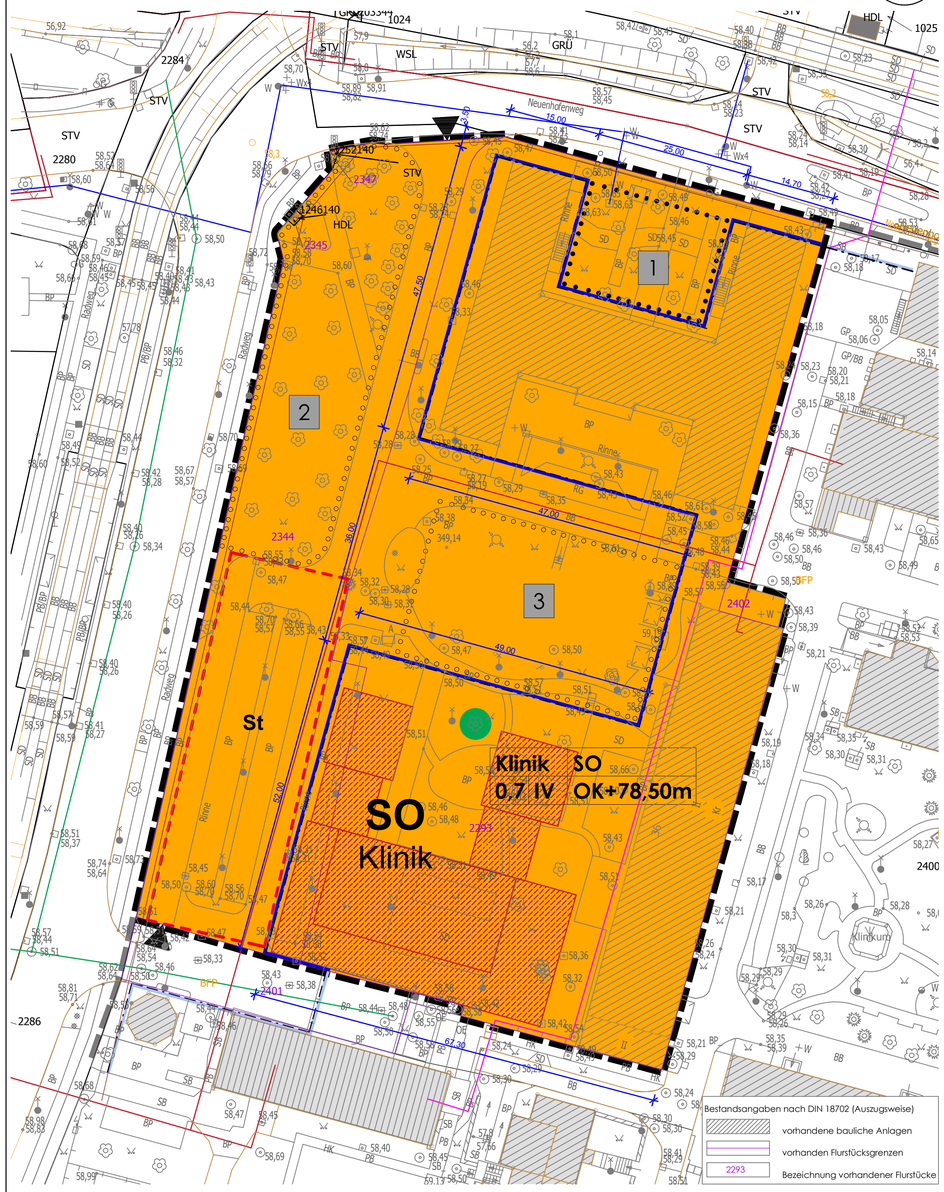
PLANZEICHNUNG - TEIL A



Die Kartengrundlage entspricht §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

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

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Abgabe: 2013, Az.: A9-7012846-2013-7

Bezugssysteme:	Lagestatus 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 Planunterlage	(Monat/Jahr)	10/2013
Vervielfältigungserlaubnis	erteilt durch LVermGeo Dessau-Roßlau am Aktenzeichen A9-7012846-2013-7	
Topografie:	Reg.-Nr.: 063/2013TSK Stand Topografie	09/2013
Stadtgrundkarte	Reg.-Nr.: 063/2013SGK Stand Topografie	2006-2008

Artenliste

a) Bäume über 20m Wuchshöhe

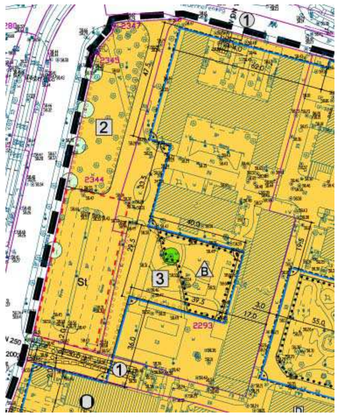
Acer plantanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platypyllos	Sommer-Linde

b) Bäume bis 20m Wuchshöhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

c) Bäume bis 10m Wuchshöhe und Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repent argentea	Silberkriechweide
Sambucus racernosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Obstgehölze	Heimische Sorten



Planausschnitt bestehender B-Plan Nr. 212
"Klinik und Gesundheitszentrum"

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung PlanzV

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

SO Klinik — 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

Baugrenzverlauf/Anschluss an bestehenden B-Plan Nr. 212

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

2 — Unterscheidungssignatur der Einzelflächen ohne Normencharakter

Sonstige Planzeichen

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

St — 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 Normcharakter

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 Klinikum sind sämtliche Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten uns stationären Bereich, der medizinischen Forschung, einschließlich baulicher Anlagen zur Infrastrukturver- und Infrastrukturentsorgung 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.

b) Ausnahmsweise ist die Errichtung kulturellen Zwecken dienender baulicher Anlagen zulässig.

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

§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

a) Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in Wassdurchlässiger 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

§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

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

a) Die mit 2 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 Wuchsformen in Korrespondenz zu den vorhandenen Begrünungen der Umgebung zu wählen.

b) *Die umgrenzte Fläche 3 ist mit Landschaftsrasen 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 gepflanz 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 benannten Weise zu verwenden.
Neben den in der Artenliste genannten Gehölzen können aus gestelterischen 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 Laubbaum 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 vorgenannten 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 1 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. Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen gemäß Artenliste zu schließen.

3.3 Bei der Neupflanzung von Gehölzen ist 3 Jahre Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege 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 12m³ große Baumgruben 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes § 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 Schallinnenpegeln (max. 40dB(A) innerhalb schutzbedürftiger Räume) ist gemäß Richtlinie über den Bau und Betrieb von Krankenhäusern (KrBauR) Sachsen-Anhalt, ein bewertetes Schalldämmmaß des Gesamtbauteiles von $R'w_{ges}$ = 35dB(A) einzuhalten:
Das erforderliche Schalldämmmaß ergibt sich aus dem auftretenden Außenschallpegel von 60dB(A) i.V.m. der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes 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 Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils muss dabei folgende Mindestanforderung erfüllen.

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils Bettenräume	Wohn- undSchlafräume
SO/0,7/IV	II	56-60	35dB	30dB

(Anforderungen an die Luftschalldämmung 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 Rolladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angebracht sind), ist zum Schutz vor Verkehrslärm deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes 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 Bettenzimmern und Untersuchungs- und Behandlungsräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungs-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 Umweltverträglichkeitsprüfung (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 vom .....folgende 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 am .....dem 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 zum ..... während der Dienstzeiten gemäß §3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 am ..... dem 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 zum ..... während der Dienstzeiten gemäß §3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 vom ..... von 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 am ..... geprüft. 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 am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

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

8. Die Bebauungsplansatzung, 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. Inder Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am ..... in 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.

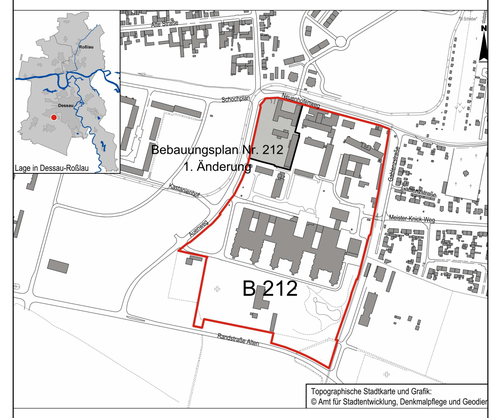
Dessau-Roßlau, den..... .....
Der Oberbürgermeister

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 Annegret Stäbler
Freie Architekten



STADT DESSAU-ROßLAU

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

SATZUNGSEXEMPLAR

Datum	10.10.2014
Maßstab	1:500

STADT DESSAU-ROSSLAU