Teil A

Hinweis:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 "Ersatzneubau Schwimmhalle" befindet sich in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen mit Zweckbestimmung "Schwimmbad"

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

ARTEN-SCHUTZ-TURM — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird; hier: Artenschutzturm

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsflächen, öffentlich, mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsbegleitgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität / Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

TW Trinkwasserleitung
AW Abwasserleitung
RW Regenwasserleitung
FW Fernwärmeleitung
TK Steuer-/ Datenkabel (Telekommunikation)
EV Elektrokabel (Nieder-/Mittelspannung)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GR — Grünflächen, öffentlich
Landschaftszug

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)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

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

St 1 Stellplätze; zugeordnet Schwimmbad

St 2 Stellplätze; zugeordnet Paul-Greitzu-Stadion (Flurstück 10715, Flur 41, Gemarkung Dessau)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte:

① Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr, Rettungsdienste, Personal Schwimmbad, Fußgänger, Radfahrer

② Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr, Rettungsdienste, Versorgungsträger

③ Versorgungsträger

④ Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr, Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten Rechtswert	Hochwert		Koordinaten Rechtswert	Hochwert
1	4517139.64	5743992.29	8	4517233.77	5743948.60
2	4517171.43	5744004.94	9	4517246.50	5743937.22
3	4517177.86	5743998.81	10	4517262.11	5743923.15
4	4517186.91	5743990.31	11	4517263.00	5743922.34
5	4517191.24	5743986.56	12	4517279.47	5743940.55
6	4517198.80	5743979.79	13	4517396.52	5743809.45
7	4517203.69	5743975.43			

Informelle Darstellung

Fernwärmeleitung, unterirdisch (außerhalb Plangeltungsbereich)

geplante Wege, Busbuchten usw. - in Überlagerung zum Bestand

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

1. Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung **Schwimmbad** ist die Errichtung und Nutzung eines Hallenbades zulässig. Im Zusammenhang mit der Nutzung gem. Satz 1 sind ebenfalls in untergeordneter Größenordnung eine Sauna, Mehrzweckräume, auch als Fitnessräume genutzt, eine gastronomische Einrichtung sowie ein Verkaufskiosk für Badeartikel zulässig.

2. Auf der Fläche für Sportanlagen darf die zulässige Grundfläche von 6600 m² nicht überschritten werden.
Die Höhe der baulichen Anlagen darf 74,00 m NHN nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Höhenüberschreitungen für technische Anlagen bis zu max. 76,00 m NHN.

3. Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck **Artenschutzturm** ist gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB eine Errichtung eines Artenschutzturmes mit einem Abstand zur Umgebungsbebauung von mindestens 10 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Die Einteilung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Verkehrsflächenfestsetzung.

5. Im Bereich der öffentlichen Parkfläche, angrenzend an die Turmstraße, ist ein mind. 5,00 m breites Überfahrtsrecht zu den Stellplatzflächen **St 1** und **St 2**, ausgehend von der Turmstraße, dauerhaft zu sichern.

6. In den Bereichen der öffentlichen Parkfläche, angrenzend an die Turmstraße, ist im Zusammenhang mit deren Herstellung und Unterhalt eine Begrünung mit Zier- oder Forstschnittsträuchern auf den für die Parkplatznutzung nicht erforderlichen Grundstücksflächenteilen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

7. Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten im Bereich **St 1,** sind in gebundener Bauweise, im Bereich **ST 2** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mind. 40% zulässig. Hiervon abweichend sind Stellplätze bzw. ihre Zufahrten in gebundener Bauweise zulässig, sofern die Baugrundverhältnisse eine schadlose Versickerung des Oberflächenwassers nicht zulassen oder wirtschaftliche Aufwendungen in unverhältnismäßiger Höhe einer Herstellung bzw. Unterhaltung der Anlage entgegenstehen.

8. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Flächen für Sportanlagen allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen aus entzogen sind.

9. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen, zulässig.
Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen des Hallenbades zulässig.
Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Hinweis:
Von den Solarmodulen dürfen keine Blendwirkungen, die den zivilen Luftverkehr oder Aufenthaltsräume in Gebäuden vorhandener Nachbarschaften gefährden können, ausgehen.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und als Wiese zu pflegen, vorhandener vitaler Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Standortfremde Arten, Nadelgehölze und geschädigte Exemplare sind sukzessive zu entfernen.
Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gemäß Artenliste durchzuführen.
Die Artenwahl und der Pflanzstandort sind unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen.

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

11. Im Bereich der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung **Schwimmbad** und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Landschaftszug** sind gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB Aufschüttungen oberhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m, jedoch nicht oberhalb von 65,50 m NHN zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprüngen ist in diesem Zuge zulässig.
Abgrabungen zur Ausmuldung von Retentionsflächen zu Oberflächenwasserversickerung bleiben hiervon unberührt.

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) und § 9 (6) BauGB)

12. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Grünflächenanteile auf den Flächen mit der Bezeichnung **Landschaftszug**, und **Verkehrsbegleitgrün** sind flächendeckend mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Dafür sind geeignete heimische blütenreiche Gras- und Kräutermischungen zu verwenden.

13. Für zu pflanzende Bäume in Stellplatzbereichen sowie als Solitär- oder Gruppenpflanzung innerhalb von Grünflächen sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.

14. Die angrenzend an die öffentliche Parkfläche festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzungen soll mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste zum Aufbau einer strukturreichen Gehölzgruppe bepflanzt werden.

Hinweis:
Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Landschaftszug** im Bereich von Leitungen bzw. Leitungsrechten vorhandenen oder aufkommenden Gehölze können entfernt werden, wenn dies für die Errichtung oder den schadlosen Betrieb erforderlich ist.

15. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Landschaftszug** - westlich an die Fläche für Stellplätze angrenzend - vorhandene heimische Laubgehölze sind zu erhalten, standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Auf der Fläche soll durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen ein strukturreicher Gehölzbestand etabliert werden, der insbesondere als Ersatz für die vom Bauvorhaben betroffenen Hecken und Gebüsche dient und entsprechende Habitatqualitäten für die lokale Fauna entwickelt. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Fläche weitestgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind auf die Verkehrssicherungspflicht zu beschränken.

16. Die innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung **Schwimmbad** festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) dienen dem Erhalt und der Fortentwicklung der dort vorhandenen Großhecke. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind durch bestandsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bestandslücken sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Arten gemäß Artenliste zu ergänzen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

17. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche **Landschaftszug** ist es, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, sowohl nördlich als auch südlich des Artenschutzturmes zulässig, unterhalb der Begrünung mit Landschaftsrasen auf einer Fläche von insgesamt 220 m², Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung in Form von Unterflurversickerungsanlagen herzustellen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist in diesen Bereichen unzulässig.

Artenliste

Gehölzstreifen / Hecken, Strauch-Gruppen

Strauch-Baumhecken als mehrzeilige Pflanzungen, in der Reihe max. 2 m² pro Gehölz, 3 - 4 Reihen in versetztem Stand, mehrere Sträucher der selben Art (besonders bei kleineren oder schwächer wüchsigen) gruppieren; Hochstämmen als „Solitäre" einstreuen

Strauch-Hecken als mindestens 2-zeilige Pflanzung in versetztem Stand mit Pflanzabständen von ca. 0,75 - 1,25 m (variiert nach Wuchsgröße), Sträucher derselben Art zu max. 3 Stück gruppieren, Artenmix in unregelmäßiger Reihenfolge

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus calleryana	Stadtbirne
Cornus mas	Hartriegel	Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Ribes alpinum	Rote Johannisbeere
Corylus avellana	Hasel	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Deutzia gracilis	Deutzie	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffen-hütchen	Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere
Forsythia intermedia	Forsythie	Symphoricarpos alba	Schneebeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Taxus baccata	Eibe
Lonicera periclymenum	deutsches Geißblatt	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
Philadelphus coronaria	Pfeifenstrauch (Falscher Jasmin)		

Bäume

* besondere Eignung für Einzelstand / Solitär oder Baumgruppe
** besondere Eignung für Baumreihe / Allee

Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Quercus robur	Stiel-Eiche*
Juglans regia	Walnuss*	Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche**
Malus floribunda	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus nigra pyramidalis	Säulen-Pappel**	Tilia cordata	Winter-Linde**
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia platyphyllos	Sommer- Linde**
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus serrulata	Weiße Zierkirsche		

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind mindestens 2x verpflanzte Gehölze mit mehreren Trieben (vorzugsweise Ballen) oder im Containerbau, entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.
Für Bäume sind Größen ab 150 - 200 cm und STU ab 12 - 14 cm zu verwenden.
Die Verwendung der Gehölze in Arten ist frei zulässig.

Für alle Bepflanzungen soll ausgewiesenes autochthones Material verwendet werden, dies gilt insbesondere bei Verwendung der Schwarzpappel. Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungspflege ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechend geeignete, bedarfsgerechte Maßnahmen zu sichern, abgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen. Dies gilt insbesondere auch für den vitalen Gehölzbestand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

18. Für das der Achse der Ludwigshafener Straße, auf der Fläche für Sportanlagen, zugewandte Hallenbad auf dem Flurstück 5889/5, Flur 41, Gemarkung Dessau, wird passive Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen für Büro- und Personalräume festgesetzt.
Der Ludwigshafener Straße zugewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand weniger als 100° beträgt. Auf den der Ludwigshafener Straße abgewandten Seiten der Gebäude kann der Lärmpegelbereich um einen Lärmpegel reduziert werden. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtbauteiles von Büro- und Personalräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-maß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)
IV	66 bis 70	35

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109*)
* Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen des Hallenbades für Büroräume (und auch bei Rolladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die dazugehörige 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.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme M 1
Flurstück 10308, Flur 63, Gemarkung Dessau
Aufforstung Stileleichen-Hainbuchenwald

Maßstab 1:1.500
Liegenschaftskarte:
GIOeconsis-DE/VermGeo GmbH,© 2014,A16/214-2009-7
Gemarkung: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Dessau
Flur: 63
Maßstab: 1:500
Topografie:
Stadtgrundkarte Dessau-Roßlau
Blatt-Nr.: 3041
Maßstab: 1:500
Stand: 01/2014
Lagebezugssystem: Lagestatus 150 (GK 42/83 (ZT))
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NHN)
Höhenangaben haben ausgleich Himmelsrichtung
Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün