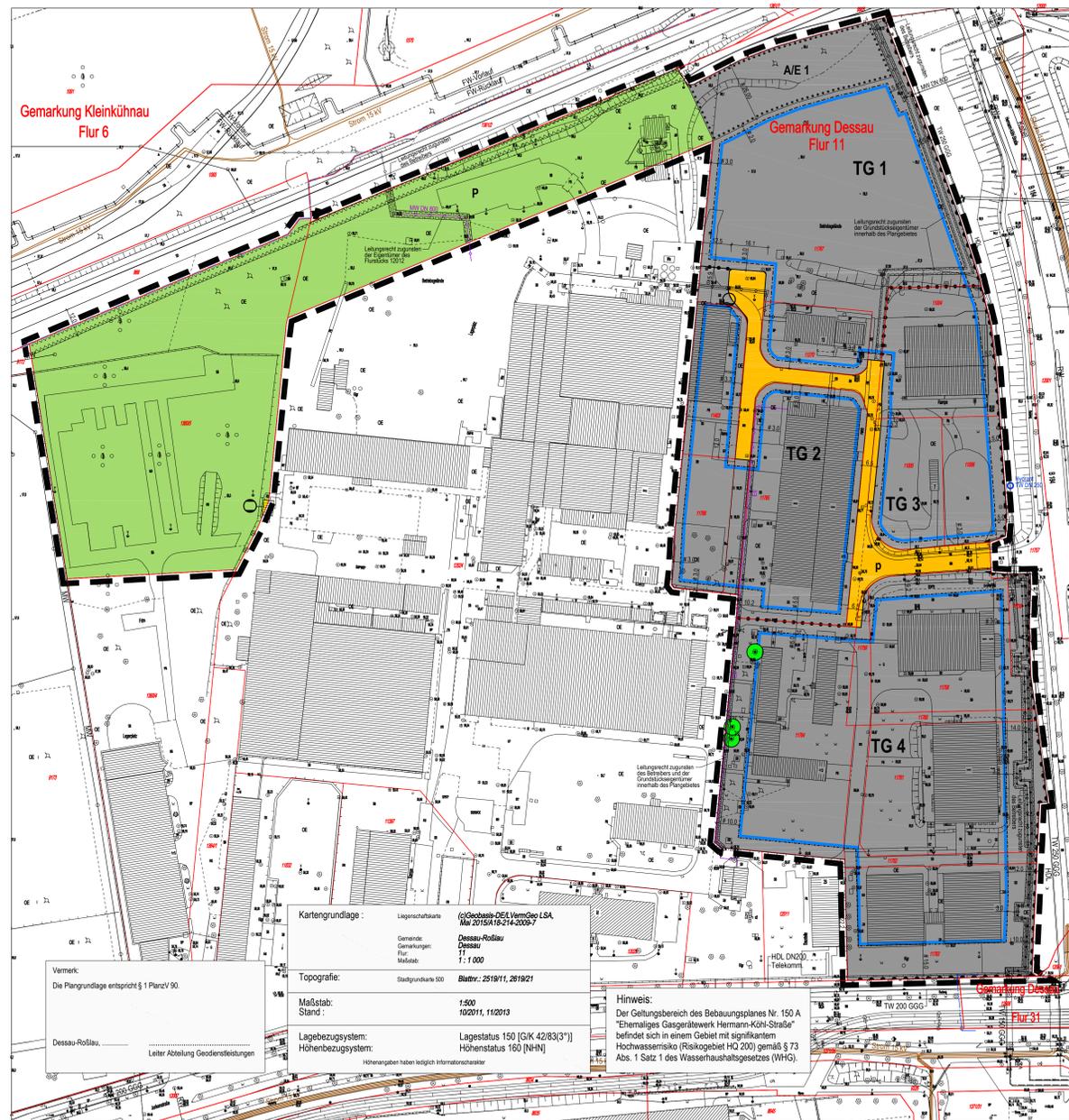
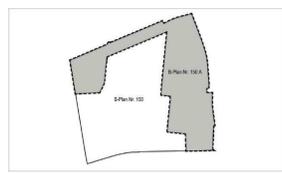


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: RECHTSGRUNDLAGE and PLANZEICHENERKLÄRUNG. It lists various planning symbols and their corresponding legal references (e.g., § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

ÄNDERUNGSPLAN NR. 150 A
"Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"



Informational box containing 'Kartengrundlage' (map source), 'Topografie' (topography), 'Maßstab' (scale), and 'Lagebezugssystem' (coordinate system).

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" befindet sich in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Erläuterung der Nutzungsschablonen: Table explaining the symbols used for different types of land use zones (e.g., residential, commercial).

Summary table for land use zones TG 1, TG 2, TG 3, and TG 4, listing their codes and associated regulations.

Im Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 150 A, Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 150, Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße, festgesetzt durch Satzung vom 16.03.2005 (Amtsblatt Nr. 09/2005 der Stadt Dessau-Roßlau vom 28.05.2005) außer Kraft.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

- Tankstellen
- nicht zulässig.

1.1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Abweichend davon sind Verkaufseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet stehen, zulässig, wenn die Betriebe eine, im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsstellen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind.

Dabei darf die Verkaufsstelle für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m² je Betrieb nicht überschreiten. Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Roßlauer Sortimentliste“ wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
Papier- und Schreibwaren, Schuhbedarf, Zeitschriften, Bücher
Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanftlätzwaren
Oberbekleidung, Wäsche, Woll-, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
Orthopädie und Sportartikel (außer Sportprotogeräte, z.B. Fahrräder)
Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Fotogeräte, Videokameras, Fotoalben, optische und feinmechanische Erzeugnisse
Musikalienhandel
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
Elektronikgeräte (weiße und braune Ware)
Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
Waffen und Jagdbedarf

*Quelle: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, Stadtratsbeschluss BV163/2009VI-61 v. 10.06.2009

1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die angegebenen Immissionsgrenzen nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querschnitt der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querschnitt der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittelfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen und Bodendämpfung (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhenbaulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Bereich der zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf den Flurstücken 11004 und 11403 vorhandenen Bebauung sind außerhalb der Baugrenze bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung oder Nutzungsänderung des Gebäudebestandes zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

4.1 Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Anflussschwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Kranke Bäume, deren Erhaltung nicht mehr zumutbar ist, bzw. anderweitig geschädigte und nicht mehr erhaltenswerte Bäume sind am gleichen Standort sowie mit der gleichen Art zu ersetzen.

5.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1

Ergänzend zu dem bereits vorhandenen Gehölzbestand ist entlang der Bahnstrecke eine 10 m breite freiwachsende Hecke (Zweihg versetzt, 1 Strauch je 2 Meter) zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist durch Initialpflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzuwerten. Diese Pflanzungen sind auf ca. 10% der Fläche in Gruppen zu je 50 m² vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzgruppen sind 2 Bäume zu pflanzen sowie je 2 m² ein Strauch. Darüber hinaus ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl Bäume:

- Acer campestre in Sorten - Feldahorn
Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten - Gemeine Esche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten - Eichen
Sorbus in Arten und Sorten - Ebereschen
Tilia in Arten und Sorten - Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., SJU - 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

- Amygdalier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Corylus avellana - Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäisches Pfleifenhülchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkrone
Prunus mahaleb - Steinweisel
Pyrus pyraeaster - Wild-Birne
Rosa arvensis - Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina - Hundsröschen
Sambucus nigra - Schwarzer Holdeher
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzleht mit Topfballen)

5.3 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibende Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1 beschrieben. Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

- Buddleia davidii - Schmetterlingsstrauch
Cornus alba - Hartrieel
Kolkwitzia amabilis - Perlmutterstrauch
Philadelphus - Hybrid
Prunus laurocerasus - Lorbeerkirsche
Soraria vanhouttei - Prachtspiree
Symphoricarpos chenaultii - Purpurbeere
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum - Immergrüner Schneeball
Weigela - Hybrid

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe,

5.4 Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgeschriebenen Bereich nicht zulässt.

Artenauswahl:

- Acer campestre in Sorten - Feldahorn
Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii" - Geflüßblühende Roßkastanie
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten - Gemeine Esche
Platanus x acerifolia - Platane
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia in Sorten - Robinie
Ulmus - Hybrid - Ulme

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., SJU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m² zur Verfügung zu stellen.

Hinweis:

Rechtlich, jedoch mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn, sind neu in Anspruch zu nehmende Flächen sowie abzunehmende Gebäudeflächen als ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten unter Einbindung eines anerkannten Spezialisten zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Auf die Einhaltung der Vorgaben des BNatSchG wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 150 für den Teilbereich A mit dem Titel: „Änderungsplan Nr. 150 A, Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 02.02.2011 gefasst und am 26.02.2011 im Amtsblatt Nr. 03/2011 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 06.08.2012 bis 07.09.2012 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Ausgabe 08/2012 der Stadt Dessau-Roßlau vom 28.07.2012.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2012 zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

4. Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat am 27.01.2015 dem Entwurf des Änderungsplans Nr. 150 A, Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße in der Fassung vom 11.12.2014 mit Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Änderungsplans Nr. 150 A, Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, bereits vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie und verfügbare Umweltinformationen haben in der Zeit vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 3/2015 vom 28.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

7. Der Beschluss über die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am ortsüblich mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

8. Der Änderungsplan Nr. 150 A, Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

10. Die Auffertigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Änderungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

SATZUNG

der Stadt Dessau-Roßlau für das Gebiet, welches begrenzt wird:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Bahnstrecke Köthen-Dessau (Flurstücke 13612, Flur 11, Gemarkung Dessau und 866, Flur 6, Gemarkung Kleinkühnau sowie das Flurstück 9905, Flur 11, Gemarkung Dessau),

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Köhl-Straße (Flurstück 11757 der Flur 11, Gemarkung Dessau),

- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Junkersstraße (Flurstücke 4592/1 der Flur 31 und 12007 der Flur 11, Gemarkung Dessau) und der nördlichen Grenze des verbleibenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" (Flurstücke 13604, 12011 und 12012, Flur 11, Gemarkung Dessau).

- im Westen durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 213 Golfpark (Flurstücke 9172 und 9173, Flur 11, Gemarkung Dessau).

Gebietsbezeichnung: "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wird geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über den Änderungsplan Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Mit Inkrafttreten des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 150, Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße, festgesetzt durch Satzung vom 16.03.2005 (Amtsblatt Nr. 06/2005 der Stadt Dessau-Roßlau vom 28.05.2005) außer Kraft.

Teil A - Planzeichnung

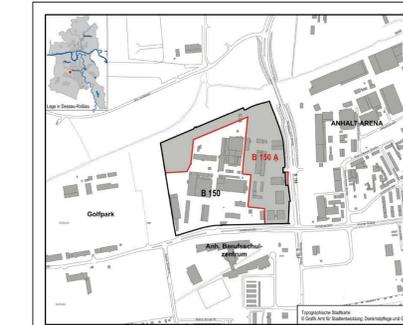
Maßstab 1: 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planaufbereitung

Übersichtsplan auf der Planaufbereitung

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



STADT DESSAU-ROSSLAU

Änderungsplan Nr. 150 A

"Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"

Satzung

23. Juli 2015
Maßstab 1:1000

