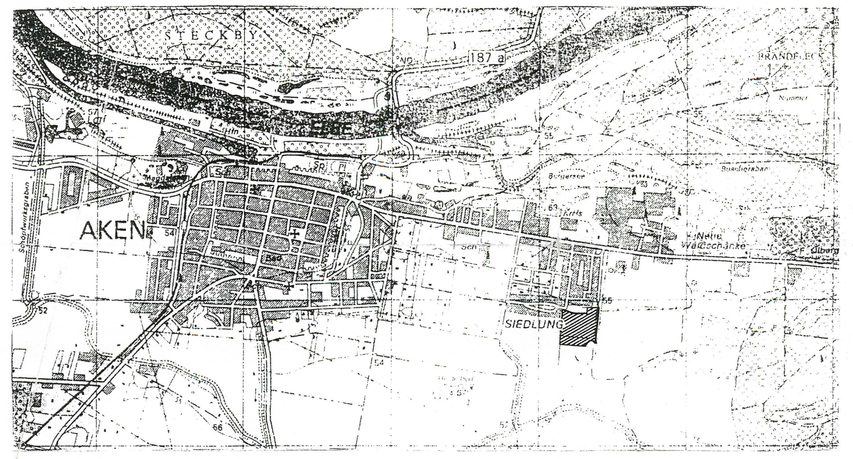
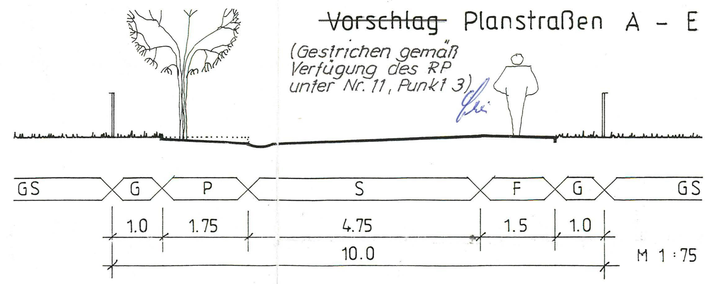


Übersichtplan M 1: 25000



~~Vorschlag~~ Planstraßen A - E

(Gestrichen gemäß Verfügung des RP unter Nr. 11, Punkt 3) Uli



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Satz 1 und 4 in Verbindung mit der BauNVO und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Die bauliche Nutzung der Grundstücke lt. § 17 Abs. 1 der BauNVO ist nur insoweit zulässig, als sie nicht durch sonstige Festsetzungen eingeschränkt ist.

1.2. Reine Wohngebiete
Ausnahmen gemäß BauNVO §3 Abs. 3 und 4 werden nur in WR VI und nicht in den anderen Baugebieten zugelassen. Uli
"Reine Wohngebiete" dienen (gemäß § 3 BauNVO) ausschließlich dem Wohnen.
Es sind nur Wohngebäude zulässig.
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3, 3 und 4 werden ausdrücklich ausgeschlossen.

1.3. Öffentliche Grünflächen (Streichen gemäß Verfügung des RP unter Nr. 11, Punkt 1) Uli (Nachtrag gemäß Verfügung des RP unter Nr. 11 - Nebenbestimmungen)

Öffentliche Grünflächen dienen der allgemeinen Erholung der Bevölkerung. In ihnen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Zulässig sind gärtnerische Anlagen und Wasserflächen, die der Rückhaltung von Regenwasser aus den umliegenden Gebieten dienen. Technische Anlagen, die der gärtnerischen Gestaltung angepaßt sind und z. B. der Reinigung des Regenwassers, der Aufbereitung von Abwässern oder der Abgrenzung von Müllplätzen oder -anlagen dienen, sind zulässig.

1.4. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
In Reinen Wohngebieten müssen mindestens 30 % der nichtbebauten Grundstücksfläche als Gartenfläche angelegt werden.
Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Garagen, Hofflächen und Terrassen zulässig. Je Grundstück sind mindestens 3 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

1.5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Stellplatzflächen sind mit Hecken abzupflanzen. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt von 5,5 m Breite zulässig.

1.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außer im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudestraßenfront zulässig. Von den Nebenanlagen lt. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bewegliche Abfallbehälter, Feuermeldeanlagen und Fernsprechzellen zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Es werden alle Räume mit einer Geschoßhöhe über 2,3 m bei der Ermittlung der GFZ mitgerechnet.

2.2. Geschoßzahl

Zulässig sind maximal zweigeschossige Gebäude (Keller werden nicht auf die Geschoßzahl angerechnet).
Dachgeschosse können zu Wohnzwecken genutzt werden.

2.3. Dachform

In dem Gebiet sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.
"Flache" Dächer mit Dachneigungen von 0°-15° sind im Wohngebiet bei Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen ausnahmsweise zulässig (in der Nutzungsschablone nicht extra ausgewiesen).
Die Häuser stehen in Trauf- bzw. Giebelstellung gemäß der Festlegung der Hauptfirstrichtung.

2.4. Gebäudehöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit 6,0 m festgelegt.
Die Traufhöhe wird von Straßenniveau aus gemessen.

III. BAUWEISE

3.1. Offene Bauweise

Als offene Bauweise werden Gebäude-Zeilen unter 50 m Länge bezeichnet.
Bei der offenen Bauweise sind zu den Grundstücksgrenzen mindestens 3,0 m Abstand einzuhalten.
Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind im Bauwich zulässig. Als Doppelhäuser geplante Bauten dürfen mit ihren Garagen aneinander gebaut werden und werden in der Nutzungsschablone wie Gebäude in offener Bauweise behandelt.

IV. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

4.1. Fassadengestaltung

Fassaden sind kleingliedrig zu gestalten.
Gliederungselemente können farbig abgesetzt sein.
Freie Giebelwände müssen durch Fenster oder Türen gegliedert werden. Verklinkerungen sind in Teilbereichen und ganzen Fassaden zulässig.

4.2. Dachgestaltung

Die Gliederung der Dachflächen durch Aufbauten und Einschnitte ist zulässig. Dachüberstände sind straßen- und giebelseitig bis zu 80,0 cm, sonst ohne Einschränkungen zulässig.

4.3. Nebengebäude

Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Nebengebäude an der Grundstücksgrenze müssen zur Verkehrsfläche (Anliegerstraße) die gleiche Baufluchtlinie einhalten und einheitlich bzw. zueinander passend gestaltet sein.
Diese Baufluchtlinie hat mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt zu sein.

4.4. Einfriedungen

Einfriedungen sollten generell auf ihre Notwendigkeit hin geprüft werden. Sollten sie als notwendig erkannt werden, gelten folgende Festlegungen:
Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen aus Maschendraht oder ähnlich transparenten Materialien bestehen. Sollte das der Fall sein, müssen sie lt. Grünordnungsplan hinterpflanzt sein.
Einfriedungen zwischen Grundstück und öffentlichen Verkehrsraum sollten aus natürlichen Materialien bestehen;
Einfriedungen im Sichtdreieck siehe auch Punkt 4.5.

4.5. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind (wenn nicht anders ausgewiesen) an allen Straßenkreuzungen in den Maßen 5 x 5 m einzuhalten.
Sie sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen von über 0,8 m Höhe freizuhalten; mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe.
Die angegebenen Maße beziehen sich auf Oberkante Fahrbahn.

4.6. Materialeinsatz

Vorzugsweise sind natürliche Baustoffe einzusetzen.
Für die Straßenfassaden kommen folgende Baustoffe in Frage:
Sichtmauerwerk, Putze, Fachwerke (Holz), Fensterflächen, Dachziegel oder -schindeln, großflächige gewellte Harteindeckungen in natürlichen Farben, Holzverkleidungen aller Art und Farbe.
Der Einsatz von Metallerzeugnissen hat nur sparsam und akzentuiert zu erfolgen.
Die Festlegungen relevanter (eventuell noch zu erstellender) Ortsgestaltungssatzungen sind einzuhalten.

4.7. Werbeanlagen

In Reinen Wohngebieten dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden.
An den Wohngebietszufahrten sind Hinweise auf "Freie Berufe" ausnahmsweise zulässig.
Sie bedürfen der besonderen Genehmigung.

V. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Leitungen

Sämtliche Erschließungsleitungen liegen unter bzw. dicht neben den eingetragenen Erschließungsstraßen.

5.2. Regenwassernutzung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.
Oberflächenwasser befestigter Grundstücksflächen, die betriebsbedingt oder durch KFZ-Nutzung verunreinigt werden, sind über Abscheideanlagen aufzufangen und zu reinigen, bevor sie dem Grundwasser oder den öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen zugeleitet werden. Oberschüssiges Regenwasser ist den Regenwasserleitungen der Verkehrsflächen bzw. den öffentlichen Grünflächen zuzuleiten. Es hat eine Trennung von Schmutzwasserkanalsystem zu erfolgen.

VI. HINWEIS

Füllschema der Nutzungsschablone

BAUGEBIET mit Nummer	zulässige Haustypen/ -formen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
maximale Anzahl von Vollgeschossen	offene Bauweise

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

WR III Reines Wohngebiet mit Nummer

II Mass der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

III Art der sonstigen Nutzung

- Verkehrsfläche
- passive verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Garagen
- nachrichtlich aus anderen Plänen übernommene Fehrkehrsfläche
- nachrichtlich aus anderen Plänen übernommene bauliche Anlagen
- Rad- und Fusswege
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz, Kategorie B
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende schmale Flächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

IV Städtebauliche und sonstige Planzeichen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser
- Abfall
- unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

R. Regenwasser
A. Abwasser
T. Trinkwasser
E. Elektro

- zu pflanzender Baum
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke (5 x 5)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

V Bauweise

- Baugrenze
- o. offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Richtung des Hauptfirstes

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Präambel des Bebauungsplanes
Wohngebiet " Amsel - Wald - Siedlung " in Aken/Elbe

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d.F. vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 - II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung von 20.07.1990 (GBl.I Nr. 50, S. 929) hat die Stadtverordnetenversammlung Aken diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 1. Tag nach dem Beschluß bis zum 10.06.1993 und durch Abdruck in der (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am 26.05.1993 erfolgt.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1993 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.05.1993 den "Entwurf des Bebauungsplanes" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.06.1993 bis zum 23.07.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfristen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.06.1993 in Dessau / im amtlichen Verkündungsblatt) - ~~der Bekanntmachung durch Aushang~~ in der Zeit vom ..... bis zum ..... und durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

7. Der katasteramtliche Bestand am 10.11.1993 ~~sowie die grenzrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung~~ werden als richtig bescheinigt.
Köthen, den 10.11.1993 (Siegel) ..... (Leiter des Katasteramtes)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.1993 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

9. Der "Entwurf des Bebauungsplanes" ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten).
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gestellt gemacht werden können, am ..... in ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Aken, den ..... (Siegel) ..... (Bürgermeister)

10. Der städtebauliche Teil des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 07.10.1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.10.1993 gebilligt.
Aken, den 09.10.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister) (Eintrag gemäß Verfügung des RP unter Nr. 11, Punkt 2) Uli

11. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 14.12.93 Az.: 34.12.61-21.1/Aken/3 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Aken, den 14.12.1993 (Siegel) ..... (Bürgermeister)
Dessau, i.A. Stöckl (Regierungspräsidium Dessau)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.
Aken, den 19.01.1995 (Siegel) ..... (Bürgermeister) / Aken, den 02.06.1994 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Aken, den 19.01.1995 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.01.1995 in Oberlarm / im amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 19.01.1995 bis zum 19.02.1995 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Diese Satzung ist am 20.01.1995 in Kraft getreten.
Aken, den 16.02.1995 (Siegel) ..... (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 3
Anlage .1.
Stadt Aken/Elbe
Amsel-Wald-Siedlung

Architekt: Dipl.- Ing. D. Schröter
09/1993

M 1 : 500

HOECHE & LEDER
Planungsgesellschaft mbH
Wilhelm-Feuerlmdt-Straße 6 06844 Dessau
Telefon (0340) 2170-0 Fax (0340) 2192 111