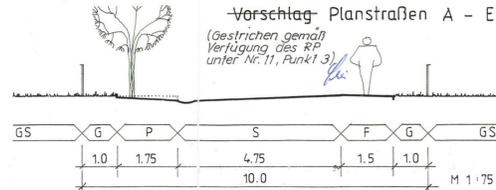


Übersichtplan M 1: 25000



M 1: 500

TEXTLICHER FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Satz 1 und 4 in Verbindung mit der BauVO und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.
- I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Die bauliche Nutzung der Grundstücke lt. § 17 Abs. 1 der BauVO ist nur insoweit zulässig, als sie nicht durch sonstige Festsetzungen eingeschränkt ist.
 - Reine Wohngebiete
Ausnahmen gemäß BauVO § 3 Abs. 3 und 4 werden nur im WR VI und nach den anderen Baugebieten zugelassen.
"Reine Wohngebiete" dienen (gemäß § 3 BauVO) ausschließlich dem Wohnen.
Es sind nur Einfamilienhäuser zulässig.
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und 4 werden ausschließlich ausnahmsweise (Abstrich gemäß Verfügung des RP (Nachtrag gemäß Verfügung des RP unter Nr. 11, Punkt 1.3)) zulässig.
 - Öffentliche Grünflächen
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 Abwasser oder der Abtrennung von Müllplätzen oder -anlagen dienen, sind zulässig.
 - Private Grünflächen
Private Grünflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
In Reinen Wohngebieten müssen mindestens 50 % der nicht bebauten Grundstücksfläche als Gartenfläche ausgetrennt werden.
Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Garagen, Hofflächen und Terrassen zulässig. Je Grundstück sind mindestens 3 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.
 - Garagen, Stellplätze und Zufahrten
Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Stellplätze sind mit Hecken abzugrenzen. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt von 2,5 m Breite zulässig.
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauVO sind außer im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudetransfront zulässig. Von den Nebenanlagen lt. § 14 Abs. 1 BauVO sind nur bewegliche Abfallbehälter, Feuerwehreinrichtungen und Fernsprecheinrichtungen zulässig.
- II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Grund- und Geschöflichenzahl
Es werden alle Räume mit einer Geschöföhe über 2,3 m bei der Ermittlung der GFZ mitgerechnet.
 - Geschöfzahl
Zulässig sind maximal zweigeschossige Gebäude (Keller werden nicht auf die Geschöfzahl angerechnet). Dachgeschosse können zu Wohnzwecken genutzt werden.
 - 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 Nutzungsachse nicht extra ausgewiesen). Die Häuser stehen in Trauf- bzw. Giebelstellung gemäß der Festlegung der Hauptfirstrichtung.
 - Gebäudehöhe
Die maximale Traufhöhe wird mit 6,0 m festgelegt. Die Traufhöhe wird von Straßenniveau aus gemessen.
- III. BAUWEISE**
- Offene Bauweise
Als offene Bauweise werden Gebäude-Zellen 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 Bauweise zulässig. Als Doppelhäuser geplante Bauten dürfen mit ihren Garagen aneinander gebaut werden und werden in der Nutzungsachse wie Gebäude in offener Bauweise behandelt.
- IV. STÄDTBAULICHE GESTALTUNG**
- Fasadengestaltung
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.
 - Dachgestaltung
Die Gliederung der Dachflächen durch Aufbauten und Einschnitte ist zulässig. Dachüberstände sind strahlen- und giebelseitig bis zu 80,0 cm, sonst ohne Einschränkungen zulässig.
 - Nebengebäude
Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Nebengebäude an der Grundstücksgrenze müssen zur Verkehrsfläche (Anliegerstraße) die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich bzw. zueinander passend gestaltet sein. Diese Bauflucht hat mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt zu sein.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen sollten generell auf ihre Notwendigkeit hin geprüft werden. Sollten sie als notwendig erkannt werden, sollen folgende Festlegungen:
Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen aus Maschendraht oder ähnlich transparenten Materialien bestehen. Sollte das der Fall sein, müssen sie lt. Grundordnungsplan hinterpflanzt sein.
Einfriedigungen zwischen Grundstück und öffentlichen Verkehrsraum sollen aus natürlichen Materialien bestehen. Einfriedigungen in Sichtdreieck siehe auch Punkt 4.5.
 - Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind (wenn nicht anders ausgewiesen) an allen Straßenkreuzungen in den Maßen 12,0 x 12,0 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.
 - Materialien
Vorzugsweise sind natürliche Baustoffe einzusetzen.
Für die Straßenfassaden kommen folgende Baustoffe in Frage:
Sichtmauerwerk, Putz, Fachwerke (Holz), Fensterflächen, Dachziegel oder -schindeln, großflächige gewellte Hartdeckungen in natürlichen Farben, Holzverkleidungen aller Art und Farbe.
Der Einsatz von Metallergüssen hat nur sparsam und akzentuiert zu erfolgen.
Die Festlegungen relevanter (eventuell noch zu erstellender) Ortsgestaltungssatzungen sind einzuhalten.
 - 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 ENTWASSERUNG**
- Leitungen
Sämtliche Erschließungsleitungen liegen unter bzw. dicht neben den eingetragenen Erschließungsstraßen.
 - Regenwassererhaltung
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 Abscheidungsanlagen aufzufangen und zu reinigen, bevor sie den Grundwasser oder den öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen zugeleitet werden. Überschüssiges Regenwasser ist den Regenwasserleitungen der Verkehrsflächen bzw. den öffentlichen Grünflächen zuzuleiten. Es hat eine Trennung von Schmutzwasserkanalssystem zu erfolgen.
- VI. HINWEIS**
- Füllschema der Nutzungsschablone
- BAUGEBIET zulässige Haustypen/ -formen mit Nummer
- Grundflächenzahl Geschöflichenzahl
- maximale Anzahl von Vollgeschossen offene Bauweise

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- I. Art der baulichen Nutzung**
- WR III Reines Wohngebiet mit Numer
- II. Mass der baulichen Nutzung**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 04 Grundflächenzahl (GRZ)
- 12 Geschöflichenzahl (GFZ)
- III. Art der sonstigen Nutzung**
- Verkehrsfäche
 - passive verkehrsberuhigende Maßnahmen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Garagen
 - nachrichtlich aus anderen Plänen übernommene Verkehrsfäche
 - 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 Hauptwasserleitungen
 - Regenwasser
 - Abwasser
 - Trinkwasser
 - Elektro
 - zu pflanzender Baum
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreiecke
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- V. Bauweise**
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Richtung des Hauptfirastes

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

- P r ä m i e l 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 21.08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 - II S. 885, 1122) sowie nach § 85 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I. Nr. 30, 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)
- VERFAHRENSVERWEHR**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 1. Tag nach dem Beschluß bis zum 10.06.1993 und durch Abdruck in der Zeitung/in amtlichen Verkündungsblatt) am 28.08.1993 erfolgt.
 - 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 08.10.1993 (Siegel) (Bürgermeister)
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. / Der 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)
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Aken, den 08.10.1993 (Siegel) (Bürgermeister)
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.05.1993 den "Entwurf des Bebauungsplanes" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Aken, den 08.10.1993 (Siegel) (Bürgermeister)
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.06.1993 bis zum 22.08.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.06.1993 in der Zeitung / in amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit von bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Aken, den 08.10.1993 (Siegel) (Bürgermeister)
 - Der katastermäßige Bestand vom 10.11.1993 sowie die geneigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Köster, Ort, den 10.11.1993 (Siegel) (Leiter des Katastrates)
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Aken, den 08.10.1993 (Siegel) (Bürgermeister)
 - 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 von bis während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Aken, den (Siegel) (Bürgermeister)
 - 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) v/d
 - Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 16.10.1993 als Satzung genehmigt und mit dem Hinweis - erteilt.
Aken, den 16.10.1993 (Siegel) (Bürgermeister) (Eintrag gemäß Verfügung des RP unter Nr. 11, Punkt 2) v/d
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Aken, den 10.01.1994 (Siegel) (Bürgermeister) / Aken, den 02.06.1994 (Siegel) (Bürgermeister)
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Aken, den 10.01.1994 (Siegel) (Bürgermeister)
 - 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 19.07.1994 in der Zeitung / in amtlichen Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung in der Bekanntmachung der Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die diese Satzung ist am 19.07.1994 in Kraft getreten.
Aken, den 19.07.1994 (Siegel) (Bürgermeister)

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