PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß — z.B. (0,3)

2.5. Grundflächenzahl — Dezimalzahl — z.B. 0,3

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — römische Ziffer, — z.B. I

2.8. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — in ____ m über einem Bezugspunkt — Traufhöhe THmax.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Schwarz/weiß

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

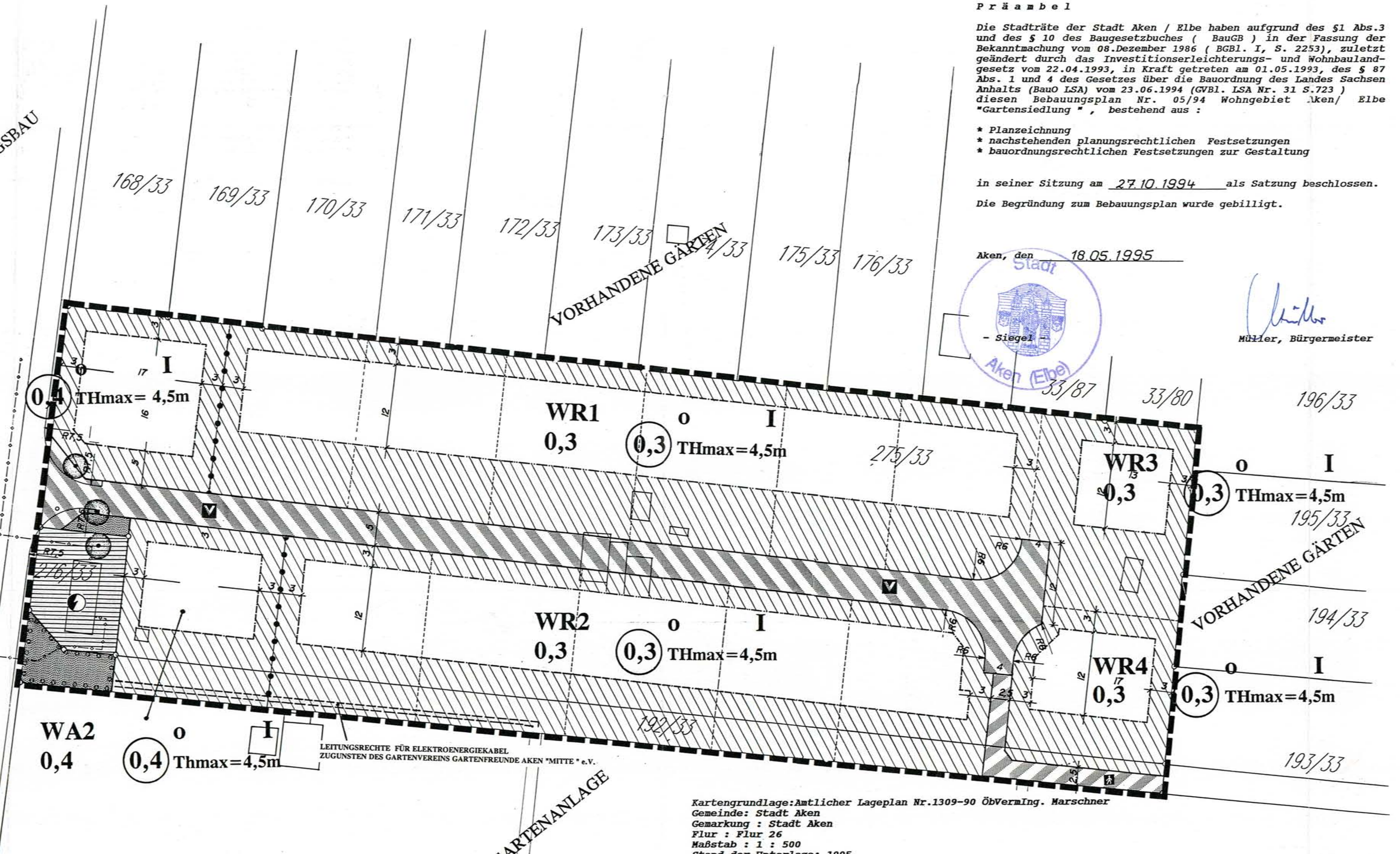
15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	GESCHOSSIGKEIT MAX.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE MAX.

Vorhandene Gebäude

Geplante Grundstückgrenzen (als Vorschlag)



Kartengrundlage:Amtlicher Lageplan Nr.1309-90 ÖbVermIng. Marschner
Gemeinde: Stadt Aken
Gemarkung : Stadt Aken
Flur : Flur 26
Maßstab : 1 : 500
Stand der Unterlage: 1995

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege uns Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 12.05.1995

Marschner, ÖbVI

Präambel

Die Stadträte der Stadt Aken / Elbe haben aufgrund des §1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Kraft getreten am 01.05.1993, des § 87 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen Anhalts (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S.723) diesen Bebauungsplan Nr. 05/94 Wohngebiet Aken/ Elbe "Gartensiedlung " , bestehend aus :

* Planzeichnung
* nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen
* bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung

in seiner Sitzung am 27.10.1994 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Aken, den 18.05.1995

- Siegel -

Müller, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Gliederung des Baugebietes

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet vorgegeben.

1.2
Im als Reinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig: die im § 3 Abs. 2 genannten Nutzungen.
Im als Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Bereich sind zulässig : die im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen

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

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen .

2.1 Gebäudehöhen- höchstens zulässige Traufhöhe THmax

Die Traufhöhe von Gebäuden darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplans in m über Oberkante Gelände (m ü OKG) mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.
Höhenbezugspunkt ist die mittlere Grundstückshöhe, gebildet aus den Diagonalen der Grundstückseckpunkte.

Die Höhe des Fußbodens Erdgeschoß darf maximal 0,6m über dem Gelände betragen. Höhenbezugspunkt ist die mittlere Grundstückshöhe, gebildet aus den Diagonalen der Grundstückseckpunkte

2.2 Bauweise
Die Bauweise im Plangebiet wird für die Bereiche WA1 bis WA2 und WR1 bis WR4 nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

2.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1BauGB)

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger auf ihren Grundstücken dem Bedarf angepaßt bereitzustellen.
Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der westlich im Plangebiet vorhandenen Trafostation mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
Für die Grundstücke gilt : je 300 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum (mind. Hst. 2x verpfl. 10- 12 cm) als einheimisches Laub- bzw. Obstgehölz zu pflanzen.
Es sind nur Planzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

6. Niederschlagwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagwasser ist durch die Anlieger zu nutzen bzw. in den Untergrund zu versickern.

7. Sichtflächen

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedungoder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5m Höhe. ((§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung entsprechend § 87 LBO)

8. Fassadengestaltung — §87 Abs.1 Nr.1 BauO

8.1
Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Doppelhäuser sind wie ein Gebäude zu behandeln.

9. Dachgestaltung — §87 Abs.1 Nr.1 BauO

9.1
Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

9.2
Die Dachneigung muß mindestens 36° betragen.

9.3
Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben der Farbtöne rot bis braun zulässig.

9.4
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der angrenzenden Dachdeckung anpassen.

10. Einfriedungen — §87 Abs.1 Nr.4 BauO

10.1
Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
* lebende Hecken
* freiwachsende Strauchpflanzungen
* Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

Eingangs- und Einfahrtstore sind in Angleichung an die angrenzende Einfriedung zu erstellen.

11. Garagen — §87 Abs.1 Nr.1 BauO

Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden(Pkt.8.1).

12. Sonstige bauliche Anlagen — §87 Abs.1 Nr.4 BauO

12.1
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. befahrbare Wohnwege, PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen, oder wassergebundener Decke.

12.2
Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.
Die Abfallbehälter sind so zuzuordnen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum schwer eingesehen werden können.

13. Außenantennenanlagen

13.1
Diese Anlagen sind am Gebäude zulässig bis zu 0,50 m über Dachfirst.

13.2
Die Anordnung von Antennenanlagen an Gebäudeflächen unterhalb der Traufhöhe ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs.1 BauO LSA, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 8 bis 13 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 85 Abs.3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.

1. Die Stadträte der Stadt Aken / Elbe haben die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet " Gartensiedlung " gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Aken, den 18.05.1995 — Bürgermeister

2. Die Stadträte der Stadt Aken/ Elbe haben dem Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet "Gartensiedlung " und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Aken, den 18.05.1995 — Bürgermeister

3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis,daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegefrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang und durch Veröffentlichung im "Akener Nachrichtenblatt" .

Aken, den 18.05.1995 — Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 27.06.1994 - 29.07.1994 in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung, Bauplanungsamt.

Aken, den 18.05.1995 — Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4, Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Aken, den 18.05.1995. — Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach § 2, Abs. 1 BauGB beschlossen.

Aken, den 18.05.1995 — Bürgermeister

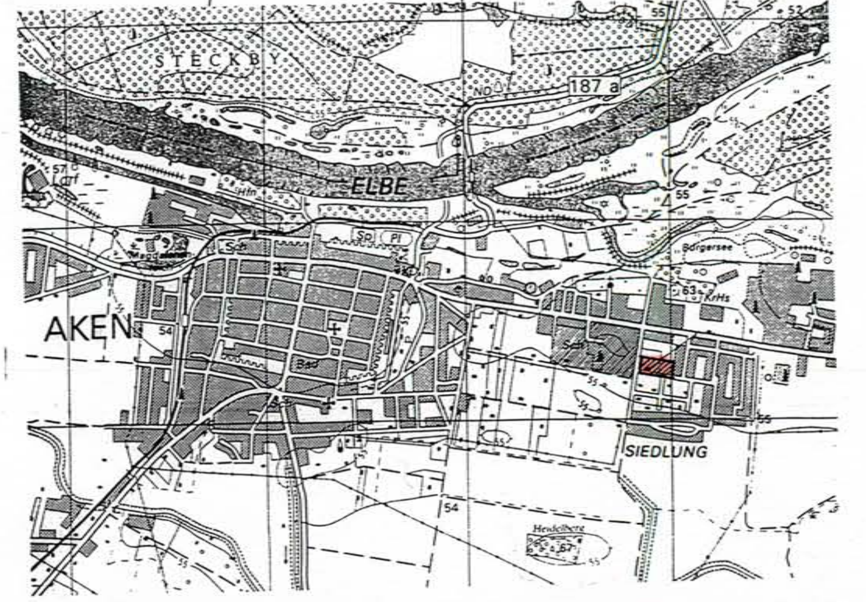
7. Der Bebauungsplan wurde gem. § 11, Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung erfolgt unter Az.: Nr. 25-21102-Ko ~~mit/~~ ohne Auflagen. 5900 1/5

~~Aken~~/ Dessau, den 11.09.1995

Regierungspräsidium Dessau — ~~Bürgermeister~~

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Wohngebiet Aken "Gartensiedlung" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang und durch Mitteilung im "Akener Nachrichtenblatt " ortsüblich bekannt gemacht 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 die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 , 246a Abs.1 Satz1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.09.1995 in Kraft getreten.

Aken, den 25.09.1995 — Bürgermeister



planinhalt

STADT AKEN / ELBE

WOHNGEBIET GARTENSIEDLUNG

projekt

BEBAUUNGSPLAN NR. 05
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

verfasser	auftraggeber
FÜRSTE & PARTNER DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER 39104 MAGDEBURG	STADT AKEN / ELBE MARKT 06385 AKEN

maßstab	datum	format
1: 500 im Original	05 / 95	A_