Teil A

Hinweise:

- Sofern die benötigte Löschwassermenge die zur Absicherung des Grundschutzes erforderliche Menge in Höhe von 48 m³/h übersteigt, kann diese grundsätzlich nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. In Abhängigkeit des über die Grundschutzmenge hinausgehenden Löschwasserbedarfes, sind gegebenenfalls entsprechende Löschwasserzisternen, -brunnen o. ä. vorzusehen (Objektschutz).

- Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, auch die östlichen Stellplätze nach Osten hin zu schließen, um das neu zu errichtende Wohnhaus angemessen zu schützen (wenngleich formal kein Schutzanspruch gegenüber den "eigenen" Parkgeräuschen besteht).

- Der gesamte Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt das archäologische Kulturdenkmal "Altstadt Aken". Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belage (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

- Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei der Errichtung der Wohngebäude ist auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik zu achten. Hierbei ist insbesondere die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Planzeichenerklärung (Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan)

Baugebiet "Wohngebäude"

GR 250 m² Überbaubare Bruttogrundfläche

h = 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung

private Erschließungs- und Nebennutzungsflächen

Anwohnerstellplätze incl. Zufahrten

private Grünfläche, auch als Rasen- und Böschungsflächen, auch zu Retentionszwecken (Oberflächenwasserversickerung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(01) ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des
o Vorhaben- und Erschließungsplanes

	Koordinaten (ETRS89/UTM32) Rechtswert	Hochwert		Koordinaten (ETRS89/UTM32) Rechtswert	Hochwert
(01)	709639.92	5749177.94	(14)	709639.69	5749167.00
(02)	709639.42	5749171.12	(15)	709637.60	5749167.39
(03)	709640.43	5749170.93	(16)	709632.14	5749155.73

(01) ausgewählte Punkte der überbaubaren Flächen "Wohngebäude"
o

	Koordinaten (ETRS89/UTM32) Rechtswert	Hochwert		Koordinaten (ETRS89/UTM32) Rechtswert	Hochwert
(01)	709607.78	5749161.26	(05)	709625.77	5749175.01
(02)	709610.23	5749177.10	(06)	709629.30	5749167.94
(03)	709614.87	5749176.77	(07)	709628.61	5749159.56
(04)	709615.93	5749176.64			

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlagen — 56.65 ausgewählte Höhenangaben Bestand

18/271 vorhandene Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung — FLUR 12 vorhandene Bezeichnung der Flur

Vermessung:
Stadt: Aken (Elbe)
Gemakung: Aken
Flur: 12
Maßstab: 1 : 1000
Lagesystem: ETRS89_UTM32
Höhensystem: HS 170 (DHHN 2016)
Stand: 07.02.2019

Liegenschaftsvermessung noch nicht in die Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt überführt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
Dipl.-Ing Udo Reimer
Puschkinallee 47
06846 Dessau-Roßlau
Telefon 0340/613062
Fax 0340/613063

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:
Stadt Aken (Elbe)
Gemarkung Aken
Flur 12
Maßstab 1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 02/2019

Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE / LVermGEO LSA, 2016 / A18-1903-2011-7

Teil B

Textliche Festsetzungen (Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan)

1. Im Bereich des Baugebietes **"Wohngebäude"** ist die Grundstücksnutzung mit einem Wohnhaus, mit einer Bruttogrundfläche bis zu 250 m², einschließlich Terrassen, Freisitze und Gebäudezugängen und einer maximalen Höhe von 9,00 m über Bezugspunkt, zulässig. Der Bezugspunkt ist 56.67 DHHN. Näheres hierzu regelt gem. § 12 (3a) BauGB der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und damit Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Die Nordfassade des Wohnhauses gem textliche Festsetzung Ziff. 1. darf bis auf 2,60 m an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 18/269, Flur 12, Gemarkung Aken ohne Abstandsflächen herangebaut werden. Die Westseite des Carports **CP 1** (gem. Vorhaben- und Erschließungsplan) darf bis auf 1,00 m bei einer Höhe von bis zu 58,70 DHHN ohne Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze des Flurstücks 18,94, Flur 12, Gemarkung Aken herangebaut werden. Die Süd- und Nordseiten des Carports **CP 1** sowie die Südseite des Carports **CP 2** (gem. Vorhaben- und Erschließungsplan) dürfen ohne Abstandsflächen auf die jeweiligen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

3. Für die überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung **"Wohngebäude"** wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005* "Schallschutz im Städtebau" der Schutzanspruch eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
*Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth-Verlag GmbH, Berlin; einsehbar im Bauamt der Stadt Aken (Elbe)

4. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, mit Ausnahme von Windenergieanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO.

5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, die der Nutzung des Wohngebäudes dienen (Fahrrad- und Kinderwagenabstellbereich, Hausmüll- und Wertstoffsammelcontainer) sind gem. Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich der privaten Erschließungs-und Nebennutzungsflächen zulässig. Die untergeordneten Nebenanlagen w.v. dürfen eine Höhe von 3,60 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist 56.67 DHHN.

6. Für die Nutzungen im Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 14 überdachte Anwohnerstellplätze auf der Fläche für Anwohnerstellplätze herzustellen, davon 3 behindertengerechte Stellplätze. Die Herstellung von überfahrbaren Retentionsanlagen ist in diesem Zusammenhang zulässig.

7. Für die Anwohnerstellplätze wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt, dass diese als Carport (überdacht!) herzustellen sind. Dabei ist der Carport **CP1** (gem. Vorhaben- und Erschließungsplan) an seiner West-, Nord- und Südseite geschlossen herzustellen. Sämtliche Außenbauteile der Carports **CP1** und **CP2** sind mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² herzustellen.

Hinweis:
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen das die Übergänge Wand-Boden und Wand-Dachfläche im Bereich des Carports **CP1** fugendicht geschlossen werden.

8. Nicht mit Gehölzen bepflanzte private Grünflächen sowie Freiflächen im Bereich der überbaubaren Fläche **"Wohngebäude"** sind flächendeckend mit Landschaftsrasen einzugrünen und als Kräuterwiese extensiv zu pflegen.

9. Im Zuge der Außenraumgestaltung sind 25 % der Freiflächen mit standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen gemäß Artenliste zu bepflanzen; dafür können auch kleinkronige Solitärgehölze und Großsträucher angepflanzt werden.

10. Im Umfeld von Freisitzen, Terrassen und Eingangsbereichen sind repräsentativere Gestaltungen mit Ziersträuchern, Beeten und Rabatten zulässig.

11. Zur Eingrünung und Abschirmung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Gärten ist die Rückwand der überdachten Stellplätze **CP1** mit Rankgehölzen zu begrünen.

Hinweise zu Pflanzqualitäten:
Für zu pflanzende Bäume sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.

Artenliste

Gehölzgruppen, Einzelbäume

Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus serulata	Jap. Zierkirsche
Prunus padus Tiefurt	Schmale Trauben-kirsche
Pyrus chanticleer	Stadtbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur fastigata	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia euchlora	Krimlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hecken, Strauchgruppen

Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Hasel
Cornus mas	Hartriegel/Kornel-kirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosenarten
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix viminalis	Korbweide
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rankgehölze

Aristolochia	Pfeifenwinde
Clematis hybriden	Waldrebe/Bergrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt (Jelängerjelieber)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa ssp.	Kletterrose
Wisteria sinensis	Chin. Blauregen

Die für den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Artenliste ist auf den gesamten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzuwenden.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DenkmSchG-LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT AKEN (ELBE) ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 20 "STADTQUARTIER KÖTHENER STRASSE 28"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) vom 25.11.2021, folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 500
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Aken (Elbe) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" der Stadt Aken (Elbe) vom 06.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Akener Nachrichtenblatt der Stadt Aken (Elbe) Nr. 5/2021 am 26.05.2021 erfolgt.

Aken (Elbe), den 14.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 10.12.2021 ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN-ANHALT .....
Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) hat am 06.05.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Akener Nachrichtenblatt der Stadt Aken (Elbe) Nr. 5/2021 am 26.05.2021 erfolgt.

Aken (Elbe), den 14.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, hat in der Zeit vom 03.06.2021 bis zum 05.07.2021 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Akener Nachrichtenblatt der Stadt Aken (Elbe) Nr. 5/2021 am 26.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.05.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aken (Elbe), den 14.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) hat gem. § 1 (7) BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 25.11.2021 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aken (Elbe), den 14.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 25.11.2021 vom Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.11.2021 gebilligt.

Aken (Elbe), den 14.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) am 25.11.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

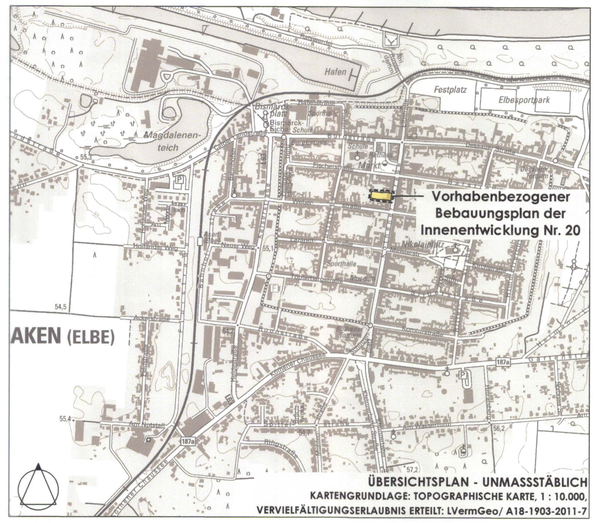
Aken (Elbe), den 14.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Akener Nachrichtenblatt der Stadt Aken (Elbe) Nr. 12/2021 am 15.12.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Aken (Elbe) einsehbar.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am 15.12.2021 in Kraft getreten.

Aken (Elbe), den 17.12.2021 STADT AKEN (ELBE) .....
Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Aken (Elbe), den .....
.....
Bürgermeister



STADT AKEN (ELBE)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 20 "STADTQUARTIER KÖTHENER STRASSE 28"

BEKANNTMACHUNG
Verfahren: gem. § 10 (3) BauGB

M 1:500 m 0 5 10 15 20 25 **15.12.2021**

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de