

**TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen
Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe (FH) darf, bezogen auf die Oberkante der ausgebauten, am Grundstück angrenzenden Planstraße, ein Maß von 9,0 m nicht überschreiten.

überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen (einschl. Carport) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

Verkehrsfläche Zweckbestimmung Wohnweg - Planstraße A - (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 22 BauGB)
 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg - Planstraße A - ist unter Wahrung einer lichten Durchfahrtsbreite von mind. 3 m - eine Fläche zum zeitweiligen Abstellen von Müll- und Wertstofftonnen zur Entleerung durch den Entsorgungsträger für die 2 rückwärtigen Grundstücke vorzuhalten.

Grünordnerische Festsetzung
 1. Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
 Artenauswahl:
 Acer platanoides Spltz-Ahorn
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Quercus petraea Trauben-Eiche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Tilia cordata Winter-Linde
 Tilia platyphyllos Sommer-Linde
 Ulmus minor Feld-Ulme

2. Vorgärten (Flächen zwischen Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie und Gebäudekante bzw. Gebäudeflucht Wohnhaus) und nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch (mind. als Scherrasenflächen) anzulegen. Zufahrten, Hauseingänge und notwendige Stellplätze sind zulässig. Es ist unzulässig Vorgärten überwiegend mit Kies und Schotter (und vergleichbaren Baumaterialien) sowie wasserundurchlässigem Vlies und Folie anzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Hinweis Hochwasserschutz
 Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein kann (Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - HQ 200). Die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten sind im Internet unter der Adresse: <http://www.geofachdatenserver.de/de/hw-hochwassergefahrenkarten.html> einsehbar. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten kommt dem Grundsatz der Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG besondere Bedeutung zu. Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat hat diesbezüglich eine Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge - herausgegeben. Die Bauwilligen haben diesbezüglich geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, wie beispielsweise den Verzicht auf ein Kellergeschoss oder die Ausbildung einer Schwarzen oder Weißen Wanne die Anpassung der Erdgeschosshöhe auf höherem Niveau.

Hinweis Denkmalrecht
 Im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) **archäologische Kulturdenkmale** (ur- und frühgeschichtliche Siedlung). Eingriffe in das Erdreich bedürfen auf der Grundlage von § 14 DenkmSchG LSA einer **denkmalrechtlichen Genehmigung**.

Hinweis Kampfmittel
 Teilbereiche des Geltungsbereiches sind als **Kampfmittelverdachtsfläche** ausgewiesen. Konkrete Aussagen zu den Flächen können nicht getätigt werden. Bei erdengreifenden Maßnahmen und Tiefbauarbeiten ist eine frühzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Hinweis Baumschutz
 Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Aken (Elbe).

Hinweis zum Artenschutz
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze (und Gebäude einschließlich Keller) auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen.

HINWEIS VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Planstraße A und sowie südlich der Planstraße A befinden sich Leitungen der Medien Gas, Strom und Abwasser. Die Leitungen sind nachrichtlich übernommen, die Lage ist ungenau. Im Zuge von Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind entsprechende Abstimmungen mit den jeweiligen Medienträgern erforderlich.

Nutzungsschablone (gültig in allen Baugebieten)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

**TEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanzV 90**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO) WR
 Grundflächenzahl - GRZ - 0,4
 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise 0
 Baugrenze —

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich) ■
 Straßenbegrenzungslinie —
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ▨

Zweckbestimmung:
 Fußgängerbereich A
 Wohnweg W

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 öffentliche Grünflächen ■
 Zweckbestimmung: Spielplatz □

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen - nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch (Bestand) - GAS - / - STROM -
- SCHMÜTZWASSER -

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) St / Ga
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) □
 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Kartenerklärung (informell)
 Gebäude -Bestand- □
 Flurstücksgrenze und -nummer 1070
 Parzellierungsvorschlag

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohngebiet Obselauer Weg"-1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

Aken (Elbe), den 22.10.2020
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Aken (Elbe) hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Obselauer Weg" gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 13 (2, 3) BauGB aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.12.2019.

Aken (Elbe), den 02.10.2020
 Bürgermeister

2. Der Stadtrat Aken (Elbe) hat im Umlaufverfahren am 20.05.2020 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Aken (Elbe), den 02.10.2020
 Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 09.07.2020 bis einschl. 10.08.2020. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2020 am Verfahren beteiligt.

Aken (Elbe), den 02.10.2020
 Bürgermeister

4. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 01.10.2020 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Aken (Elbe), den 02.10.2020
 Bürgermeister

5. Der Stadtrat Aken (Elbe) hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohngebiet Obselauer Weg" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Aken (Elbe), den 02.10.2020
 Bürgermeister

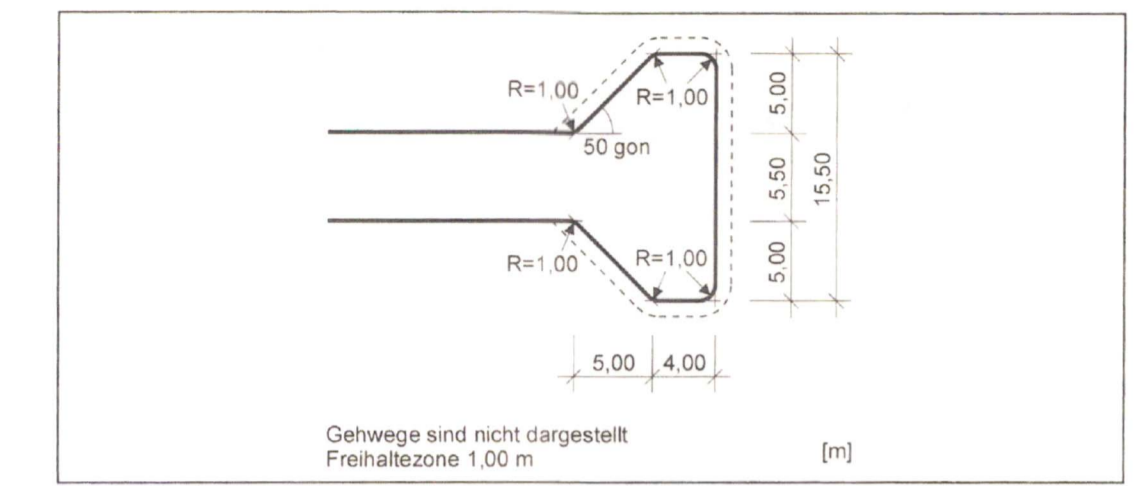
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird hiermit ausgefertigt.

Aken (Elbe), den 07.10.2020
 Bürgermeister

7. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde am 21.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Aken (Elbe), den 21.10.2020
 Bürgermeister

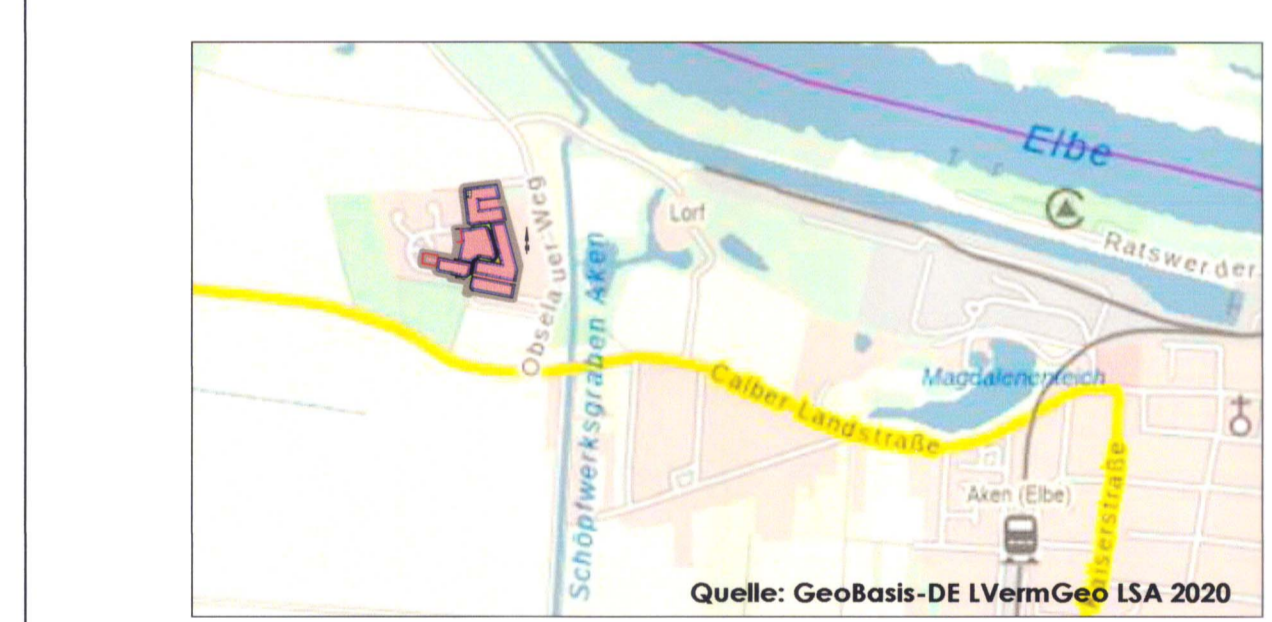
Detail Wendehammer Planstraße A Wohnweg
 Quelle: RAST 06 / Bild 56



Gehwege sind nicht dargestellt
 Freihaltezone 1,00 m [m]

STADT AKEN (ELBE)

**BEBAUUNGSPLAN
 NR. 2
 "Wohngebiet Obselauer Weg"
 1. ÄNDERUNG**



Quelle: GeoBasis-DE LVermGeo LSA 2020

Teil A Planzeichnung
 Maßstab 1 : 1.000
 Teil B Textliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung: Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
 Bahnhofstraße 45
 39261 Zerbst/Anhalt

SATZUNG
 August 2020