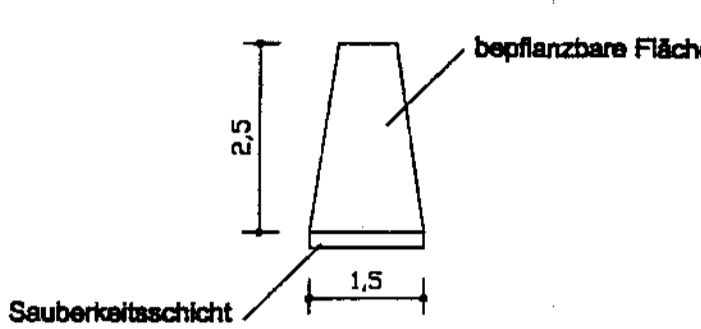
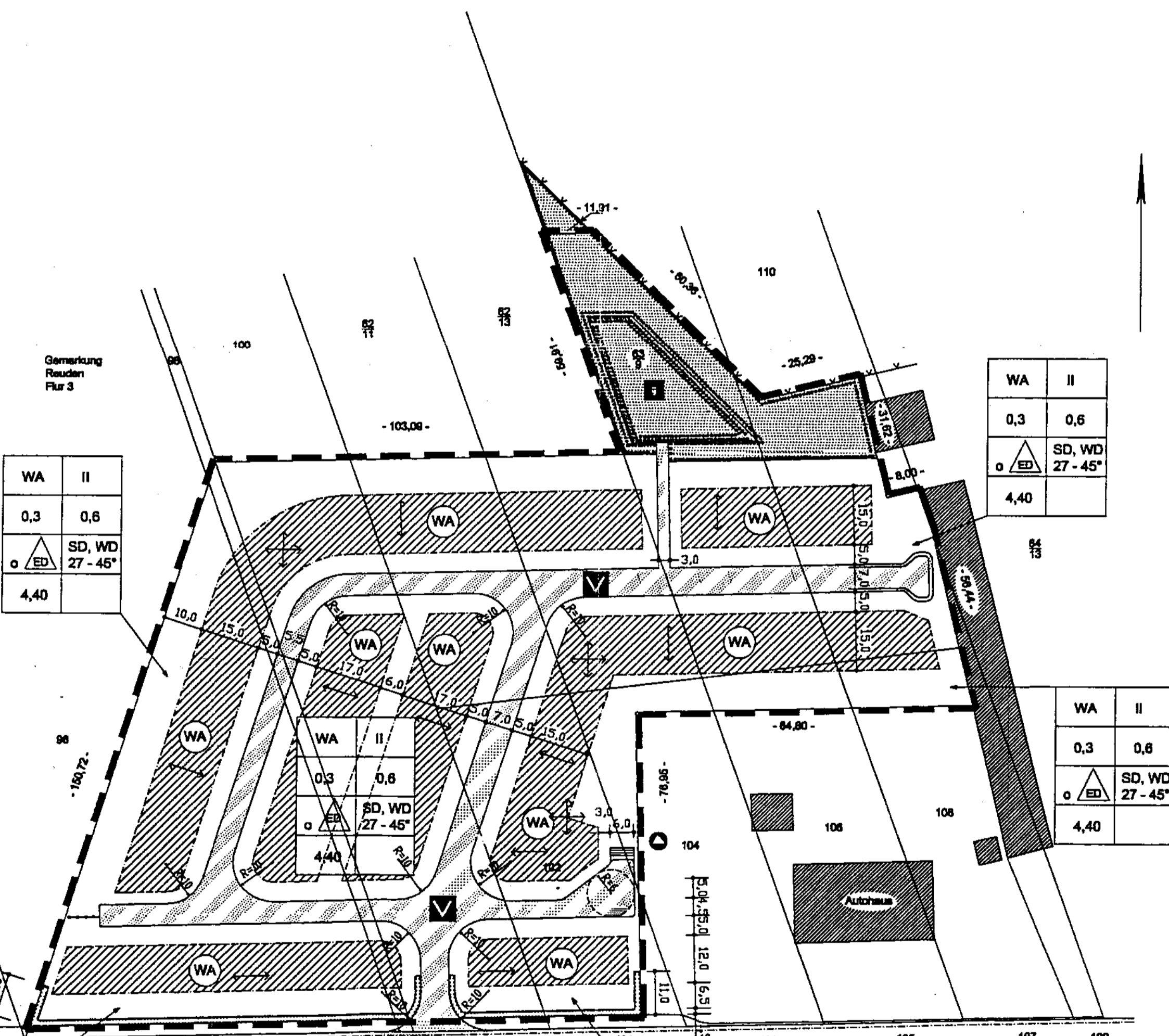


Teil A - Planzeichnung

nach schalltechnischer Prognose vom 20.02.1998 und Ergänzung vom 08.09.2000 für den Bebauungsplan 01/95 der Stadt Wolfen



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 1625-2, 1725-1 des Katasteramtes Dessau
Gemeinde: Wolfen - OT Reuden
Flur: Reuden
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): Januar 2000



Teil A - Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 i.d.F. des Investitionsförderungs- und Wohnungsbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 458 ff)

WA	II
0,3 / 0,4	0,6 / 0,8
SD, WD	27 - 45°
4,40	

WA	II
0,4 / 0,8	0,4 / 0,8
SD, WD	27 - 45°
6,80	

WA	II
0,4 / 0,8	0,4 / 0,8
SD, WD	27 - 45°
6,80	

WA	II
0,4 / 0,8	0,4 / 0,8
SD, WD	27 - 45°
6,80	

Teil B - Textliche Festsetzung

Planrechtliche Festsetzung nach § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, mit BauNVO

- Art der baulichen Nutzung
1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
1.2. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 werden nicht vorgenommen.
Die nach § 4, Abs. 2 Nr. 2 zulässigen der Versorg des Gebietes dienenden Läden sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen.
2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, BauNVO
2.1. Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
2.2. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.
3. Bauweise nach § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV, BauNVO
Gemäß den Eintragungen im Plan wird die "offene Bauweise" gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9, Abs. 1 Nr. 2 IV, BauNVO
4.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO LSA in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.
4.2. Im Planbereich sind Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach der BauO LSA in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, als Grenzbebauung zu Grundstücken, welche im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, unzulässig.
Diese müssen mindestens einen Abstand von 3,00 m zu dieser Grenze besitzen, wenn nicht aus bauordnungsrechtlichen Gründen ein größerer Abstand verlangt wird.
5. Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Die Errichtung von Garagenkomplexen ist nicht zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baumgrenze zulässig. Sie dürfen jedoch die hinteren Baumgrenze, die von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstückskante, nicht überschreiten. Garagen sind vor der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückskante in einem Abstand von mindestens 5 m zu errichten. Wird auf dem Grundstück keine Garage errichtet, so sind 2 Stellplätze planrechtlich nachzuweisen. Werden Carports errichtet, so sind diese in offener Form aus Holz zu errichten und zu begrünen.
6. Gestaltung der baulichen Anlagen als baurechtliche Festsetzung nach § 87 Bau LSA
6.1. Hauptgebäude
6.1.1. Dach
Das Dach ist in einer Neigung von 27 - 45° als Satteldach oder Walmdach auszuführen.
Krüppelwalmdächer werden als Zwischentyp zugelassen.
Für die Eindeckung werden nur identische Materialien aus Ziegel oder Beton sowie Schiefer und Kunstschiefer zugelassen. Blendfenster Solaranlagen sind zulässig.
6.1.2. Die Hauptfahndungen sind vorgeschrieben, siehe Darstellungen im Plan.
6.1.3. Dachfenster sind im Abstand von 1,20 m vom Vorgang erlaubt. Dachgauben dürfen nicht überproportional groß ausgebaut werden und müssen sich der Dachfläche unterordnen.
Die Gauben dürfen eine Fußlänge von insgesamt 50% der Gebäuelänge nicht überschreiten. Dachterter und Zwischengiebel sind zulässig, soweit sie sich dem Hauptdach unterordnen und die gleiche Dachneigung besitzen.
6.1.4. Höhen
Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von 4,40 m (Bereich 1) bzw. 6,80 m (Bereich 2) über der durchschnittlichen vorhandenen Geländeoberkante nicht überschreiten.
6.1.5. Aufschüttungen, Abgrabungen
Kellerabschüsse dürfen mit Ausnahme von Kellerausgängen oder Geragentrittsarten durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.
Oberläufe zwischen notwendigen Aufbauten und dem natürlichen oder festgesetzten Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu berücksichtigen.
6.1.6. Fassaden
Kunststoffverkleidungen für die Hausfassaden sind unzulässig.
6.2. Nebengebäude
6.2.1. Bei Garagen und Nebengebäude darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.
Bei Flachdächern ist die Attikahöhe auf 3,00 m zu begrenzen.
6.2.2. Einfahrten und Stellplätze dürfen nicht aus versiegelten Materialien, wie z.B. Beton, Asphalt, gemörtelten Böhlen o. Ä., hergestellt werden.
6.2.3. Für Garagen und Nebengebäude sind Außenwände aus glänzenden Metallverkleidungen nicht zulässig (blendfrei).
Die Außenwände sind sich der Farbe des Hauptgebäudes anpassen.
6.2.4. Schallschutz
Auf den 2 zusätzlichen Bauflächen sind in den Obergeschossen in Richtung zur Reudener Straße Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.
6.3. Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind durch Hecken oder Buschwerk herzustellen. Auch Holzzäune aus senkrecht bis diagonal stehenden Latten oder Stäben sind zugelassen. Waagrecht bis diagonal liegende Latten aus Holz dürfen eine Breite von 12 cm nicht überschreiten. Die Lattung darf nicht geschlossen sein, zwischen den Latten ist ein Abstand von mindestens 2 cm einzuhalten. Mauern aus Steinen sind zulässig bis zu einer Höhe von 50 cm.
Kombinationen aus Mauer, Holzzaun und Büschen sind möglich. Kunststoffe sind für Einfriedungen nicht zulässig. Mischendritzungen sind nur für eine Übergangszeit von 3 Jahren in Verbindung mit Buschwerk zulässig.
Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind folgende Pflanzarten zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis in Sorten und Arten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn
Forstia in Sorten und Arten	Geldulichen
Potentilla fruticosa	Fünftingerrausch
Pyracantha in Sorten und Arten	Fueledorn
Ribes in Sorten und Arten	Johannisbeere
Spiraea japonica	weiße Spirea
Spiraea vanhouttei	Prachtspiree

Die Fläche Kinderspielfeld/Begegnungspiste ist mit einer nicht zu überklebenden Einfriedung in der Form eines Stahlgitterzaunes, h = 1,80 m, anzufrieden.

Verfahrensvermerke

Entwurfverfasser:
URAG GmbH, Ingenieurbüro Plauen,
Wolfen, den 08.05.2000

Der Stadtrat von Wolfen hat in seinen Sitzungen am 01.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 01/95 wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB in den Wolfener Stadtnachrichten vom 04.12.1995 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird gemäß § 4, Abs. 1 (1) BauGB ausgeschlossen.

Die verwendete Planunterlagen enthält den mit dem Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sandstein, 27.08.2000
Stadtrat
Stadtrat

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat stattgefunden.

Wolfen, den 22.11.2000
Stadtrat
Stadtrat

Der Stadtrat von Wolfen hat in den nachfolgenden öffentlichen Sitzungen den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentlichen Auslegungen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegungen wurden im Sinne der Hauptbestimmung der Stadt Wolfen bekannt gemacht.

Beschluss des Stadtrates vom:	Bekanntmachung im Amtsblatt:	Auslegung:
29.04.1995	Wolfener Stadtnachrichten Nr. 9 vom 11.05.1995	10.05.1995 bis 18.06.1995
28.04.2000	Wolfener Stadtnachrichten Nr. 15 vom 10.07.2000	18.07.2000 bis 04.09.2000

Wolfen, den 22.11.2000
Stadtrat
Stadtrat

Der Bau- und Vergabeausschuss hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.11.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolfen, den 22.11.2000
Stadtrat
Stadtrat

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.00 vom Stadtrat Wolfen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeinderatsabteilung vom 25.11.00 gebilligt.

Wolfen, den 22.11.2000
Stadtrat
Stadtrat

Der Bebauungsplan, Teil A und Teil B, wird hiermit ausgesetzt.

Wolfen, den 23.11.2000
Stadtrat
Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 23.11.00 im Amtsblatt der Stadt Wolfen Nr. 23/00, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.11.00 rechtskräftig geworden.

Wolfen, den 02.12.2000
Stadtrat
Stadtrat

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214, Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend (nicht zutreffendes streichen) - gemacht worden.

Wolfen, den 16.12.00
Stadtrat
Stadtrat

Innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung oder beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht (nicht zutreffendes streichen) - geltend gemacht worden.

Wolfen, Siegel
Oberbürgermeister

Bebauungsplan - Nr. 01/95 Wohnanlage Reudener Straße Satzung

Übersichtskarte für Baueinführung
Vervielfältigungsrechte erteilt durch das Katasteramt Dessau

am: 01.02.2000

Aktenzeichen: VE 8/2000

Übersichtskarte Maßstab 1:10000

Bebauungsplan mit textlichen bzw. grünordnerischen Festsetzungen und mit örtlicher Bauvorschrift

Planung: URAG GmbH
Ingenieurbüro Plauen
Weiprechtstraße 2
08525 Plauen

Maßstab: 1:1000
aufgestellt: 20.10.2000

Datum: 20.10.2000
geändert:

Bearbeiter: M. Adler
Dipl.-Ing. Adler
geändert: