

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 25

gemäß § 7 BauGB - Maßnahmen G und örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Bau OLSA

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetische Beibrückungsg vom 23.11.1994 (BGBl. S. 3488)
2. Neufassung des Maßnahmgengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. S. 622)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
4. Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
5. entfällt
6. Das Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Neufassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. S. 880)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz v. 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
8. Paragraph 246 § Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1990 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt I, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 I, S. 885, 1122) über den Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Gesetz über die Bauordnung (BauO) Land Sachsen - Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 91 S. 723)

HINWEISE

Funde
Sollen bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdgräben, Holzpfähle oder -bohlen, Torfschichten, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landesmuseum (Tel. 0393/227575) oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 0393/227575) anzuzeigen (§ 9 DSchG).

Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstellen sind mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 9 DSchG).

Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 12 DSchG).

Die Bauausführungen sollen über diese Anlagen befreit werden.

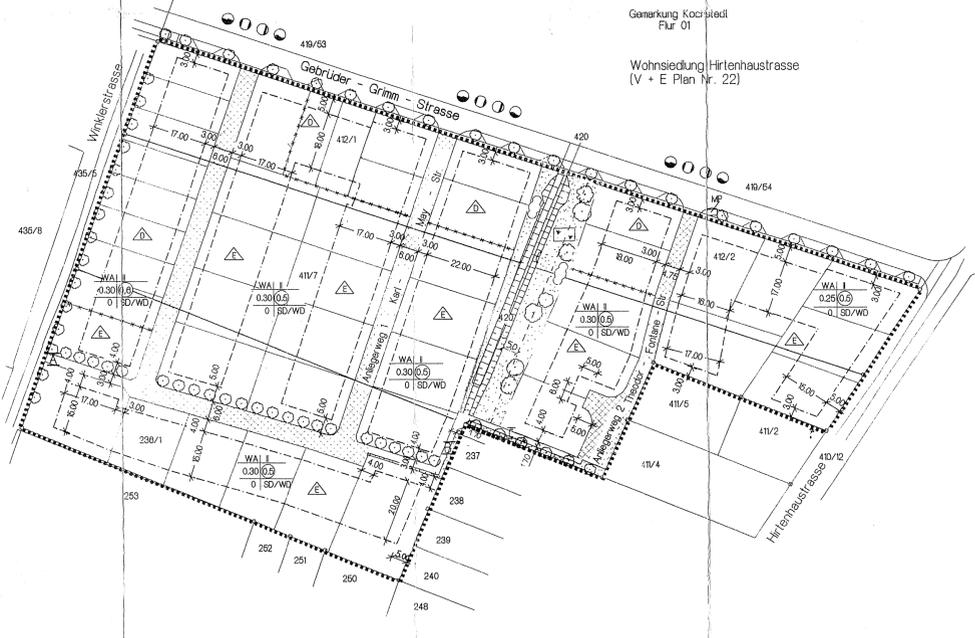
Weitere Verhaltensvorschriften ergeben sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Baugen wird empfohlen, rechtzeitig ein genehmigungsfähiges Gutachten über den Grund und zu beziehen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 7 BauGB - Maßnahmen G in der Fassung der Neufassung des Artikel 10 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), wird auch Beschließung durch den Stadtrat und die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 für das Gebiet Winklerstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie des Grünordnungsplanes als Satzung, erlassen.

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Dessau, den 19.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.
Dessau, den 19.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dessau, den 30.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
4. Der Stadtrat hat am 15.02.99 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dessau, den 10.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.03.1999 bis zum 07.04.1999 während folgender Zeiten,
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsbürozeiten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.02.1999 im Amtsblatt der Stadt Dessau ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dessau, den 10.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
6. Der Stadtrat hat die vorgeschlagenen Besuchen und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.1997 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dessau, den 10.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen räumlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu legenden Karte ist einwandfrei nachgewiesen.
Dessau, den 10.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.1997 vom Stadtrat beschlossen und mit Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 22.07.99 geteilt.
Dessau, den 10.12.99 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.1997 vom Stadtrat beschlossen und mit Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 22.07.99 geteilt.
Dessau, den 26.07.2001 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhöhenden Beschluß des Stadtrates vom 22.07.97 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.97 bestätigt.
Dessau, den 22.07.97 *gez. Unterschrift*
Der Oberbürgermeister



PLANZEICHNUNG TEIL A

ZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN, HOHE BAULICHER ANLAGEN		ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauVO) WA		GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	z.B. 0,4
GESCHÖFFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMAß		GFZ MIT DEZIMALZAHL, ALS HOCHSTMAß	z.B. 17	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMAß	z.B. II
OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN STRADENVERKEHRSFLÄCHEN		OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHAUSER ZULASSIG NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG		DACHFORMEN SATTELDACH WALMDACH	
BEREITSTELLUNGSPLATZ FÜR MÜLLBEHALTER		MP		DACHNEIGUNG 21-50°	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG		BAUGRENZE (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauVO) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- U. ERSCHLIEßUNGSPLANES	
MEDIANANBINDEPUNKTE		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		ZU PFLANZENDER BAUM	
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		GRZ		BAUWEISE	
DACHFORM		BAUWEISE		DACHFORM	
Grundstücksgrenzen (Darstellung ohne Festsetzungscharakter)		Laubbau klein- oder schmalkronig		öffentliche Grünanlage	
Laubbau mittelkronig		Privatgärten der Wohngrundstücke			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B -

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	entfällt
11 entfällt	
12 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	entfällt
13 entfällt	
14 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	entfällt
15 Nebenanlagen sind in Bereich der strassenseitigen Vorfluten vor den Gebäuden nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Abfallbehälter.	entfällt
16 Garagen und Carports sind entsprechend § 23(3) BauVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	entfällt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5.1 Das auf dem Dach- und Höflflächen entfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.	5.2 Gehwege, Grundstückszufahrten und PKW - Stellplätze müssen wasserdrückfähige Pflasterbeläge mit Fugenabstufungen erhalten.	5.3 Mindestens 70 % der unbebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.	5.4 entfällt	5.5 Der Anteil der Vegetationsflächen innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche soll mindestens 70 % der Freifläche betragen.	5.6 Wege innerhalb der nach § 9 Abs. Nr. 15 BauGB festgesetzten Fläche sind wasserdurchlässig zu befestigen.	5.7 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind zur ökologischen Aufwertung 3 Heilpflanzen zu bauen.	5.8 entfällt	5.9 Flächen für Nebenanlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5.10 Nebenanlagen sind in Bereich der strassenseitigen Vorfluten vor den Gebäuden nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Abfallbehälter.	5.11 Je Baugrundstück ist in Vorgrabenbereich entlang der Erschließungsstrassen ein einheimischer, schmal- oder kleinblättriger Laubbau entsprechend der Gehölzliste "A" zur Herstellung eines Strassenbegleitgrüns zu pflanzen. Für die Karl - May - Strasse wird die Bepflanzungsgruppe 1 der nachfolgenden Gehölzliste "A" empfohlen. Für die Theodor - Fontane - Strasse wird die Bepflanzungsgruppe 2 empfohlen.
--	--	--	--	--------------	---	--	--	--------------	--	--	---

Bepflanzungsgruppe 2:	Acer campestre Betula pendula Einkorn F. fastigata Feldahorn Birke
Bepflanzungsgruppe 3:	Sorbus aucuparia Crataegus laevigata "Puls Scariol" Crataegus pruinifolia "Splendens" Eberesche Rothorn Glanzdorn
Bepflanzungsgruppe 4:	Ainus gütisches Betula pendula Fraxinus excelsior "Westliche Glorie" Quercus robur Salix alba Tilia cordata Roterle Ständleiche Esche Stieleiche Silberweide Winterlinde
Bepflanzungsgruppe 1:	Prunus avium "plena" Prunus serotina "Kienzen" Crataegus pruinifolia "splendens" Vogelkirsche Zankirsche Glanzdorn

- 6.5 Die Gehölzpflanzungen im hinteren Bereich der Grundstücke sollen überwiegend aus Obstbäumen oder anderen heimischen Gehölzen bestehen.
- 6.6 Das Pflanzgut soll bei großkronigen Bäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm und bei mittel- bis klein-kronigen Bäumen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm haben.
- 6.7 Entlang der Winklerstrasse sind auf der gesamten Länge des Plangebietes gemäß den zeichnerischen Darstellungen in Plan eine Reihe schmal- und klein-kroniger Bäume nach Gehölzliste "A" zu pflanzen.
- 6.8 Mauer- und fensterlose Wandflächen sind zu begrünen.
- 6.9 Die nach den Festsetzungen unter "D" festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgetretene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden.
7. Baugesetzerliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB iV. § 87 Bau OLSA)
- 7.1 Der Bauherr ist verpflichtet, das Grundstück durch geeignete Maßnahmen dem geplanten Strassenniveau anzupassen. Sonstige Abtragungen und Auffüllungen müssen eine Neigung von 1 : 4 oder flacher haben.
- 7.2 entfällt
- 7.3 entfällt
- 7.4 Die Dachneigung beträgt 21° - 50°. Für untergeordnete Baukörper sind alle Dachneigungen zulässig.
- 7.5 Dachgauben sind nur zulässig mit einem Mindestabstand von 1,50 m bis zum Dachgiebel und einer maximalen Gesamtlänge von 3/5 der Fassadentiefe.
- 7.6 entfällt
- 7.7 Für die Einriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind nur geschlittene oder lreiwachsende Laubböschchen sowie einfach gestaltete Holz- oder Metallzäune von 1,20 m Höhe zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt vom 11. Februar 1992

Im übrigen gelten die Vorschriften der Bauleitplanung insbesondere Abschnitt 1, § 8 und Abschnitt 3, §§ 10 - 18

VERFAHRENSVERMERKE

Die zuständige Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege ist beteiligt worden.

Im übrigen gelten für das Verfahren zur Aufstellung und Genehmigung die Vorschriften für die Bauleitplanung.

Dessau, den Der Oberbürgermeister

LAND SACHSEN - ANHALT

VORHABEN - UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 25 gemäß § 7 BauGB Maßnahme G und örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Bau OLSA

Wohnsiedlung Winklerstrasse im Ortsteil Dessau-Kochstedt M 1 : 1000



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt am 20.8.1997 Aktenzeichen LVD/1/244/97

Vorhaben-träger: Planung: gefordert am: 30.01.1996

ZZ Consulting GmbH
Geschäftsführer:
Herr R. Winter
Sauerstrasse 9
10234 Frankfurt (O.)
Fax/Fax (030) 53 133

Neuer + Jesinski
Architekten & Stadtplaner
Edenauer Straße 38
10247 Berlin
Fax (030) 42 85 040
Fax (030) 42 82 277

Mowien Bau Tec GmbH
Ingenieurbüro
Hönower Weg
15386 Dahwitz - Hoppeg.
Fax (03342) 36 60

NACH VORHABENTRÄGERWECHSEL

TRÄGER: INFRAPLAN EINKAUFSCENTERVERWALTUNG GMBH & CO GEWERBEBAU KG
WILHELM - FEUERHERDT - STRASSE 13
08844 DESSAU

PLANUNG GEAND: UNPLAN ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GMBH
LOCHHAMER STRASSE 13
82152 PLANEGG

PLANEGG, den 01.04.1997, geändert 14.04.1997, 15.07.1997, 26.08.1997, 15.12.97, 15.06.98

Kartengrundlage	Liegenschaftskarte	1241-4, 1341-3
des Katasteramtes	Dessau	
Gemeinde	Dessau	
Gemarkung	Dessau - Kochstedt	
Flur	1	
Maßstab	1 : 1000	
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr)	2/97	
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt	Dessau	
am	20.02.1997	
Aktenzeichen	VE 12/97	