

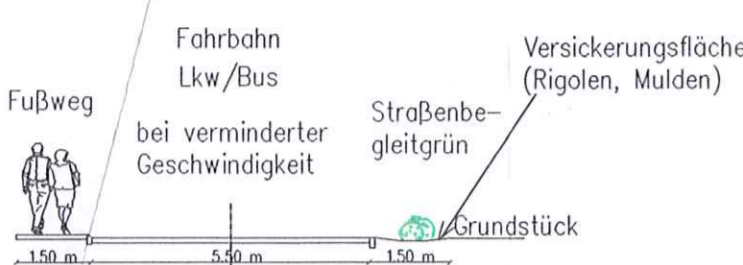
Straßen- und Wegeprofile

Maßstab 1 : 300

Schnitt A-A



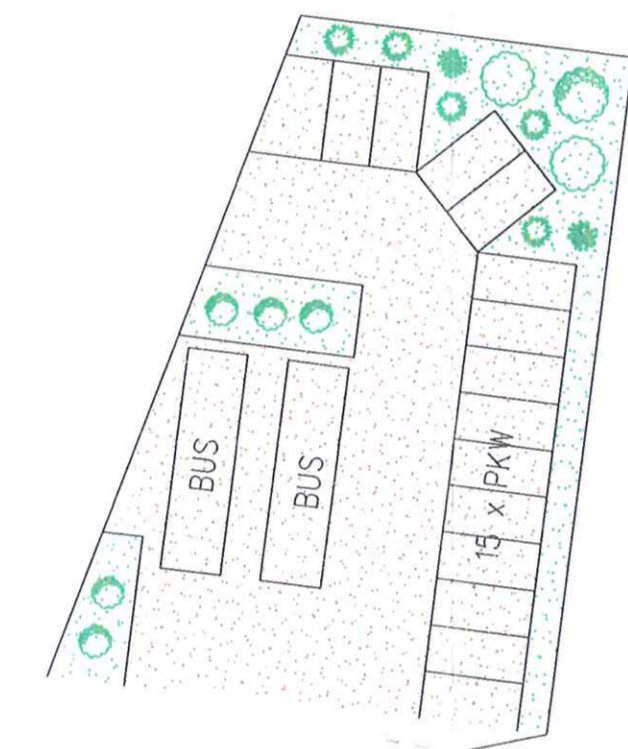
Schnitt B-B



Detail A

Gestaltung für Park-
platz

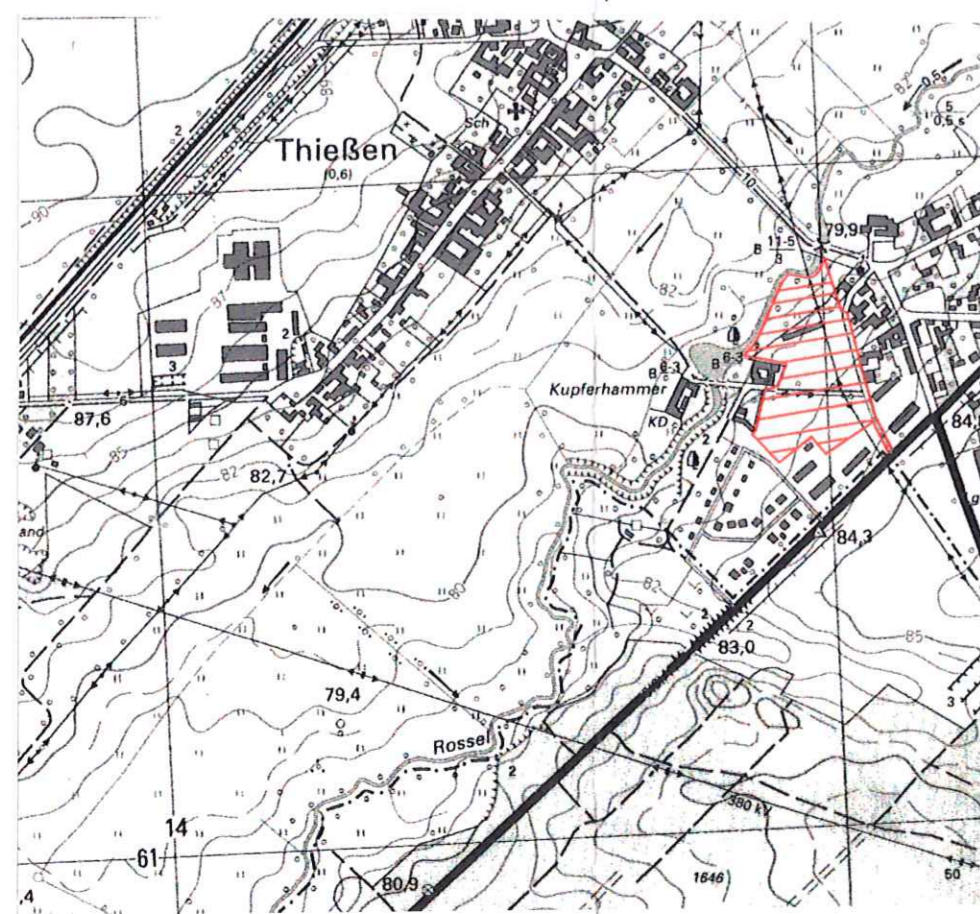
Maßstab 1 : 375



Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Traufhöhe

Übersichtsplan

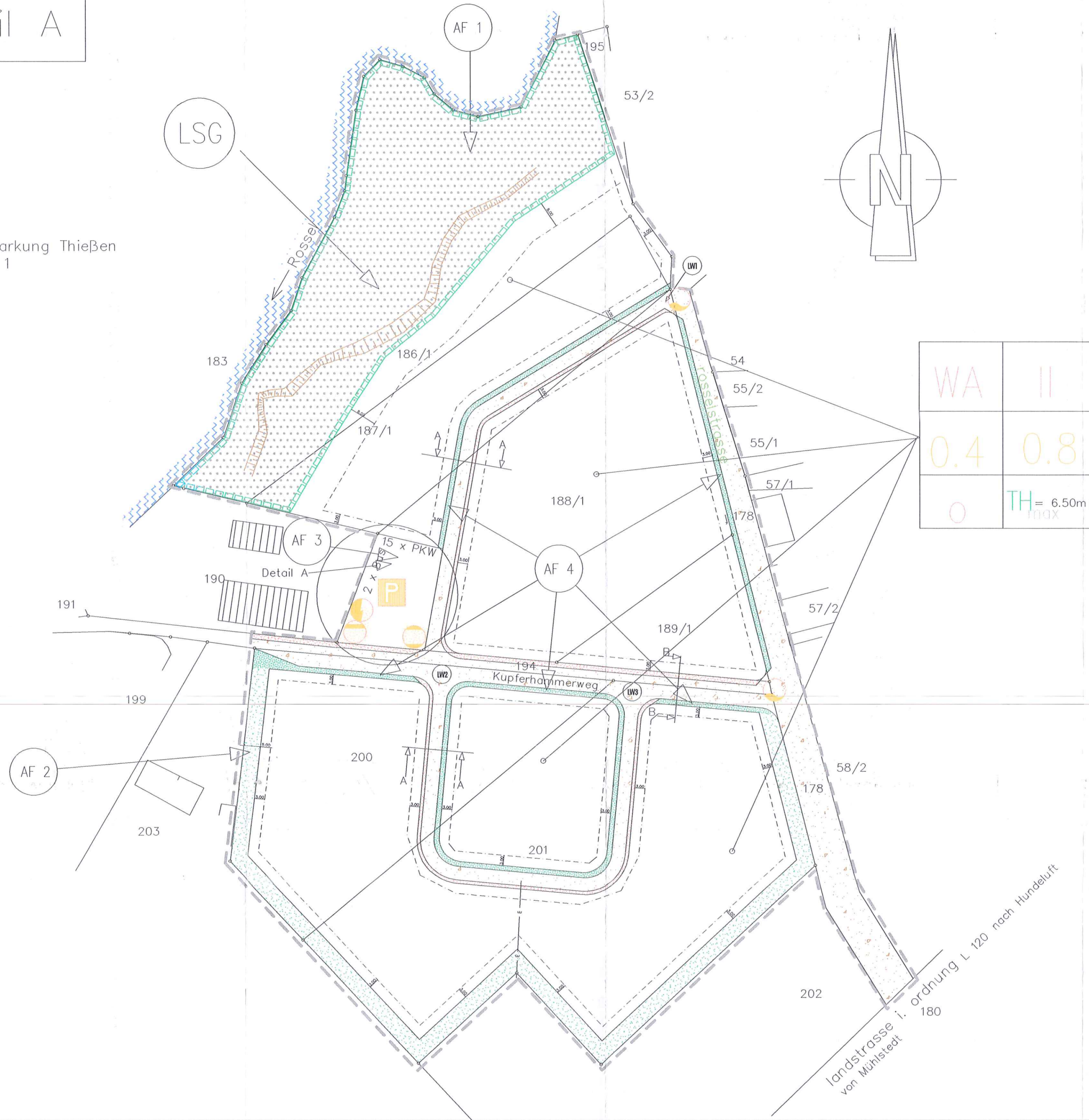


Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Thießen – WOHNGEBIET "AM KUPFERHAMMERWEG"

Mit textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. Paragraph 87 BauO des Landes Sachsen-Anhalt

Teil A

Gemarkung Thießen
Flur 1



WA	II
0.4	0.8
0	TH = 6.50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenerklärung 1990, auf der Grundlage des Paragraph 2 Abs.5 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 und des BauNVO i. d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs → Paragraph 9 Abs.7 BauGB
- - - - - Baugrenze → Paragraph 9 Abs.1 Nr.2 BauGB Paragraph 23 BauNVO
- öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün → Paragraph 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- private Grünflächen → Paragraph 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- öffentliche Straße → Paragraph 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Fußweg → Paragraph 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Öffentliche Parkplätze → Paragraph 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts → Paragraph 9 Abs.6 BauGB
- Ausgleichsfläche → Paragraph 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- WA → Allgemeines Wohngebiet
- 0.4 → Grundflächenzahl
- 0.8 → Geschoßflächenzahl
- 0 → offene Bauweise
- → zweigeschossig
- → vorhandene Waldfläche
- → vorhandene Wasserfläche
- → Fläche für Versorgungsanlagen (Paragraph 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)
- → Böschung
- → Elektrizität (Zuleitung)
- → Elektrizität (Trafostation)
- → Gas
- → Abwasser (Schacht)
- → Wasser
- → Löschwasserentnahme (LW 1 vorhanden)

TEIL B

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Teil B mit dem Satzungsbescheid.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das durch eine Planungslinie umgrenzte Gebiet der Flur 1 der Gemarkung Thießen.

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und Paragraphen 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gebäude und Anlagen nach Paragraph 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und Paragraphen 10 - 21a BauNVO)
Gemäß Paragraphen 10 und 17 Abs.1 BauNVO wird im Planungsbereich die GRZ auf 0.4 und die GFZ auf 0.8 als Höchstmaße begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. Paragraph 10(4) BauNVO ist nicht zulässig. Gemäß Paragraph 10 Abs.2 Nr.4 BauNVO wird die Höchstgrenze für zweigeschossige Gebäude mit 6.50m festgesetzt, jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachkante.
- BAUWEISE**
(Paragraph 22 BauNVO)
Für das Planungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Festgesetzt wird die Trauf- und Giebelständigkeit zu den Anliegerstraßen.
- NEBENANLAGEN**
(Paragraph 14 BauNVO)
Zugelassen werden Solaranlagen für die Stromerzeugung und Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und Raumheizung. Anlagen der Wärmerückgewinnung und Anlagen der Regenwasserentwässerung für den häuslichen Bereich.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur zusammenfassend zulässig.
HINWEIS: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß öffentliche Belange (Gestaltung der baulichen Anlagen, Umweltschutz, Heilkins, Sicherheit) dem nicht entgegenstehen.
- STELLPLATZE UND GARAGEN** (Paragraph 12 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze zulässig. Nicht zulässig sind Garagen und Stellplätze im ausgesparten Waldgebiet.
- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(Paragraph 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Zufahrten zu den Baugrundstücken können die Flächen des Straßenbegleitgrünes unterbaut werden.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(Paragraph 9 Abs.1 Nr. 20 und 22a BauGB)
Die gekennzeichneten Grünflächen sind Flächen mit Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Die Bepflanzung hat nach dem Grundsatzprinzip zu erfolgen.
Für den bereits vorhandenen Grüngürtel im Norden des Planungsbereiches (entlang der Rosse) wird eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß PARAGRAPH 87 BAUO LSA I.V.M. PARAGRAPH 9 ABS. 4 BAUGB

- Dächer**
Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer, Walm- bzw. Krüppeldächer auszuführen. Bei den Hauptdächern sind Dachneigungen von 35° bis 45° einzuhalten.
Bei Nebendächern und Garagen sind Flachdächer zulässig. Die Farbe der Dachziegel variiert von schwarz (RAL 9005) über braun (RAL 8000 bis RAL 8025) bis rot (RAL 2001 bis 2011, RAL 3000 bis 3027). Ausgenommen hiervon sind Schornsteine, Sonnenschutzanlagen und Wintergärten. Dachaufbauten sind in Größe, Form, Konstruktion und Material dem Hauptdach anzupassen (max. je Dachseite 25% der Dachfläche).
- Fassaden**
Als Fassaden- und Wandgestaltung ist Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidung oder Verkleidung mit Natursteinen zulässig. Gebäude, die zusammen an der Grenze errichtet werden, sind gleich zu gestalten. Für das Sichtmauerwerk sind neben verputzten Außenflächen auch Verkleidungen mit Ziegeln, Klinkern und Natursteinen zulässig. Die maximale Sockelhöhe wird mit 1,20 m als Höchstmaß begrenzt.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedigung sollen lebende Hecken oder Anpflanzungen sowie Staketenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,50m gewählt werden. Zugelassene feste Einfriedigungen sind in die Hecke zu integrieren bzw. auf der grundstückszugewandten Seite der Hecke zu errichten. Einfriedigungen im Waldgebiet sind nicht zulässig.
- GESTALTUNG DER UMBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**
(Paragraph 9 Abs.1 BauGLSA)
Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgemäß für Nutz- bzw. Erholungsanlagen anzulegen und zu erhalten. Bestehende Flächen sind soweit zu reduzieren, daß eine gestieberte Grundstückserschließung noch gewährleistet ist. Die Flächenbestimmungen sind wasserdurchlässig darzustellen (Rosenzettelsteine, Pflastersteine mit Rostlöcher, wasserdurchlässige Pflaster usw.).

C GRUNDORIENTIERISCHE FESTSETZUNGEN (Paragraph 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) (Paragraph 7 NatSchG LSA) UND DES GRÜNDUNGSPLANES

Pflanzliste für Kompensationsmaßnahmen		
AF 1	AF 2	AF 3
10 x Schwarzerle (Alnus glutinosa)	12 x Feldahorn (Acer campestre)	6 x Feldahorn (Acer campestre)
10 x Moortirke (Betula pubescens)	64 x Einge-Weißdorn (Crataegus monogyna)	20 x Schwarzdorn (Prunus spinosa)
25 x Schw. Holunder (Sambucus nigra)	64 x Woll. Schneeball (Viburnum lantana)	20 x Roter Hartleig (Cornus sanguinea)
10 x Gem. Esche (Fraxinus excelsior)	64 x Roter Hartleig (Cornus sanguinea)	
50 x Gem. Schneeball (Viburnum opulus)	64 x Schilke (Prunus spinosa)	
8 x Treibenscheibe (Prunus padus)		
50 x Roter Hartleig (Cornus sanguinea)		

PRAÄMBEL

Aufgrund des Paragraphen 1 Abs.3 und des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) sowie des Paragraphen 87 der Bauordnung Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (OVB. LSA Nr. 31 S. 723) in Verbindung mit Paragraph 9 Abs. 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Thießen diesen Bebauungsplan Nr.3 – Wohngebiet "Am Kupferhammerweg" – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textuellen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Grünordnungsplan als Anlage gebildet.

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
IPB Ingenieurgesellschaft für Planung und Bildung Köthen
Ratswall 5; 06366 Köthen

Köthen, den 1999 / IPB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Thießen.
Der Aufstellungsbescheid wurde am 26.09.1998 gefaßt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 246a Abs. 1 Nr.1 BauGB, vom 19.08.1996 beteiligt worden.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.1998 zur Absolvierung Stellungnahmen aufgefordert worden.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Der Gemeinderat hat am 03.09.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes als Anlage haben in der Zeit vom 09.07.97 bis 12.08.97 nach Paragraph 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bestehen und Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die veränderte Plananlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stofflich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Die veränderte Plananlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übergeordnet der neuabgegrenzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei vorgetragen werden können.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.98 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß Paragraph 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.97 hat der Gemeinderat am 03.09.97 beschlossen. Den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.97 hat der Gemeinderat am 03.09.97 beschlossen. Den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.97 hat der Gemeinderat am 03.09.97 beschlossen.
Dessau, den 25.02.1999 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur *[Signature]*
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.98 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß Paragraph 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.97 hat der Gemeinderat am 03.09.97 beschlossen. Den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.97 hat der Gemeinderat am 03.09.97 beschlossen.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 03.09.97 als Satzung (nach Paragraph 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung mit dem Grünordnungsplan als Anlage gebildet.
Thießen, den 05.03.99 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textuellen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.1999, 25.214002, mit Auflegen und Maßgaben – erteilt.
Dessau, den 11.02.99 Das Regierungspräsidium *[Signature]*
- Der Gemeinderat ist in dem in der Verfügung des Regierungspräsidiums Dessau vom (Abs.) verfügten Auflegen/ Maßgaben in seiner Sitzung am beauftragt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflegen/ Maßgaben vom bis in der Gemeindeverwaltung Thießen während der Dienststunden zu jeder-moment öffentlich ausliegen.
Thießen, den 30.03.2000 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Inhaltlich eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht – geltend gemacht worden.
Thießen, den 30.03.2000 Der Bürgermeister *[Signature]*
- Inhaltlich von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß Paragraph 215 Abs.1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht – geltend gemacht worden.
Thießen, den Der Bürgermeister

Mastab 1 : 750		Auftraggeber: REAL Bau Dessau GmbH Krauzbergstraße 33 06849 Dessau	
1. Waldgrenze	14.07. Hof	Datum	Neu
2. Umrüstung	05.07. Hof	Beck	10.07.97 Hof
3. Waldgrenze	19.07. Hof	Opp	
4. text. Festsetz.	27.09. Hof	Neu	
5. Teil C streichen	27.09. Hof		
6. SGP Festsetz.	28.09. Hof		
7. SGP Festsetz.	28.09. Hof		