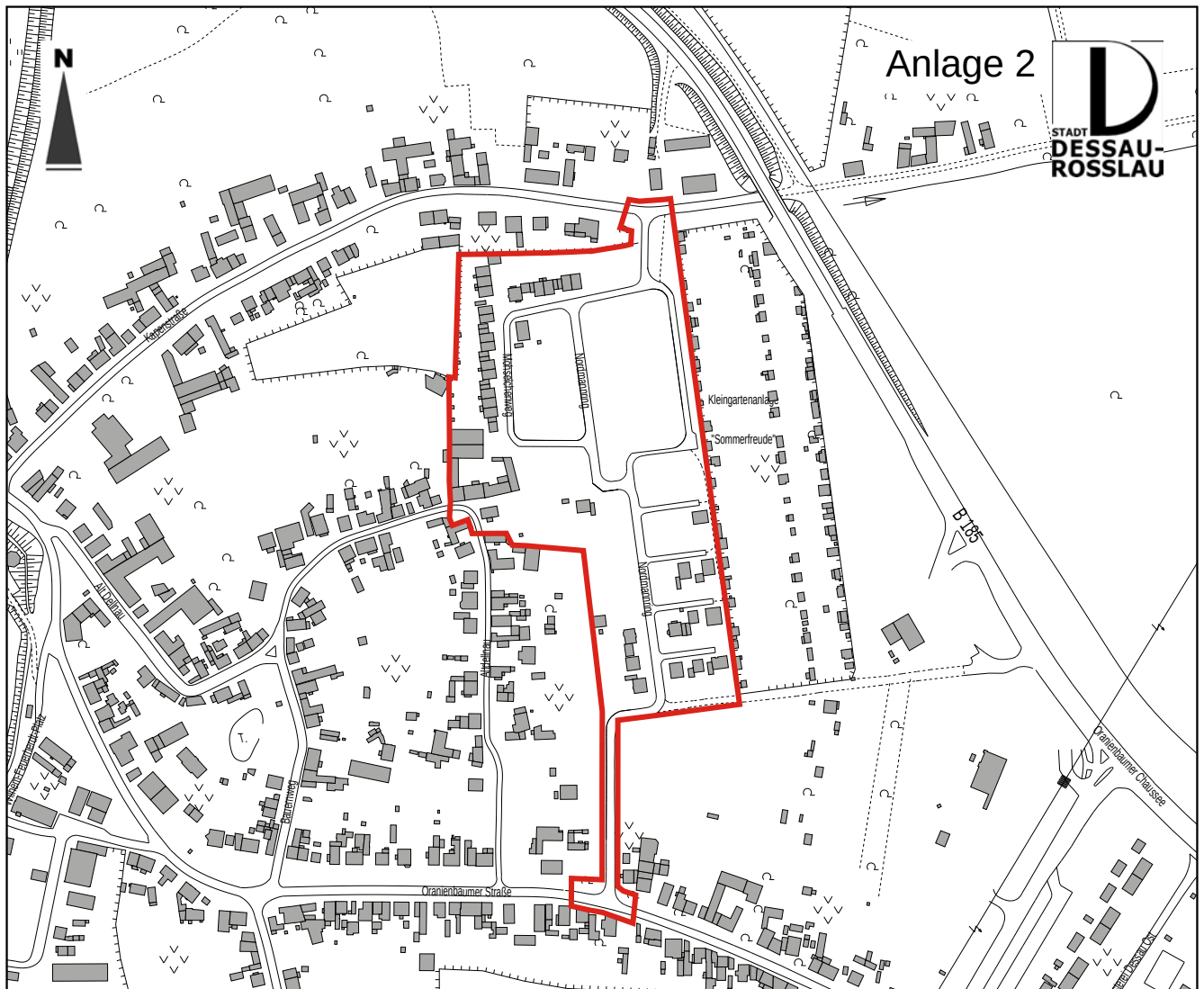
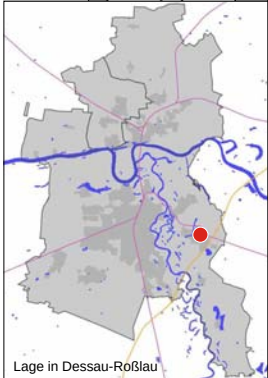




Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 85 BauO LSA

1. Doppelhaushälften sind je Doppelhaus in Dachform, Dachneigung und der Art und Farbe der Dacheindeckung gleich auszubilden. Dies gilt auch für Reihenhäuser in Hausgruppen.
2. Als Eindeckungen für die Hauptdächer sind nur folgende Materialien zulässig :
 - Tonpfannen
 - Betondachsteinein den Farben rot, rotbraun und anthrazit.
Die Dacheindeckung von Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Wintergärten) können ausnahmsweise auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
3. Doppelhaushälften sind je Doppelhaus einheitlich in Material und Farbe der Fassade, sowie der Traufhöhe zu gestalten. Dies gilt auch für Reihenhäuser in Hausgruppen.
4. Einfriedungen an den der angrenzenden Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite sind offen auszubilden und sollen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken, die direkt an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, gilt die Höhenbegrenzung der Einfriedung nur für die Vorgärten.
5. Die Fassaden von Hauptgebäuden sind geputzt oder mit Klinkern auszuführen. Putzfassaden sind in den Farben weiß, sand- oder ocker, grau, rötlich und blassgrün zulässig. Für Klinker sind rote oder rotbraune Farbabstufungen zu verwenden.



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 (Fläche ca. 5 ,5 ha)

 Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege	Bebauungsplan Nr. 122 "Dellnauer Acker"	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Topografische Stadtkarte [Hrsg.: Vermessungsamt] Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76] B122_001aufTSK5.dwg	Plan-Nr.:	B122/11
	Maßstab:	ca. 1: 5.000
	Datum:	2011-02-16
	Format:	DIN A4
	gez.:	Kö
	Entwurf:	Bg

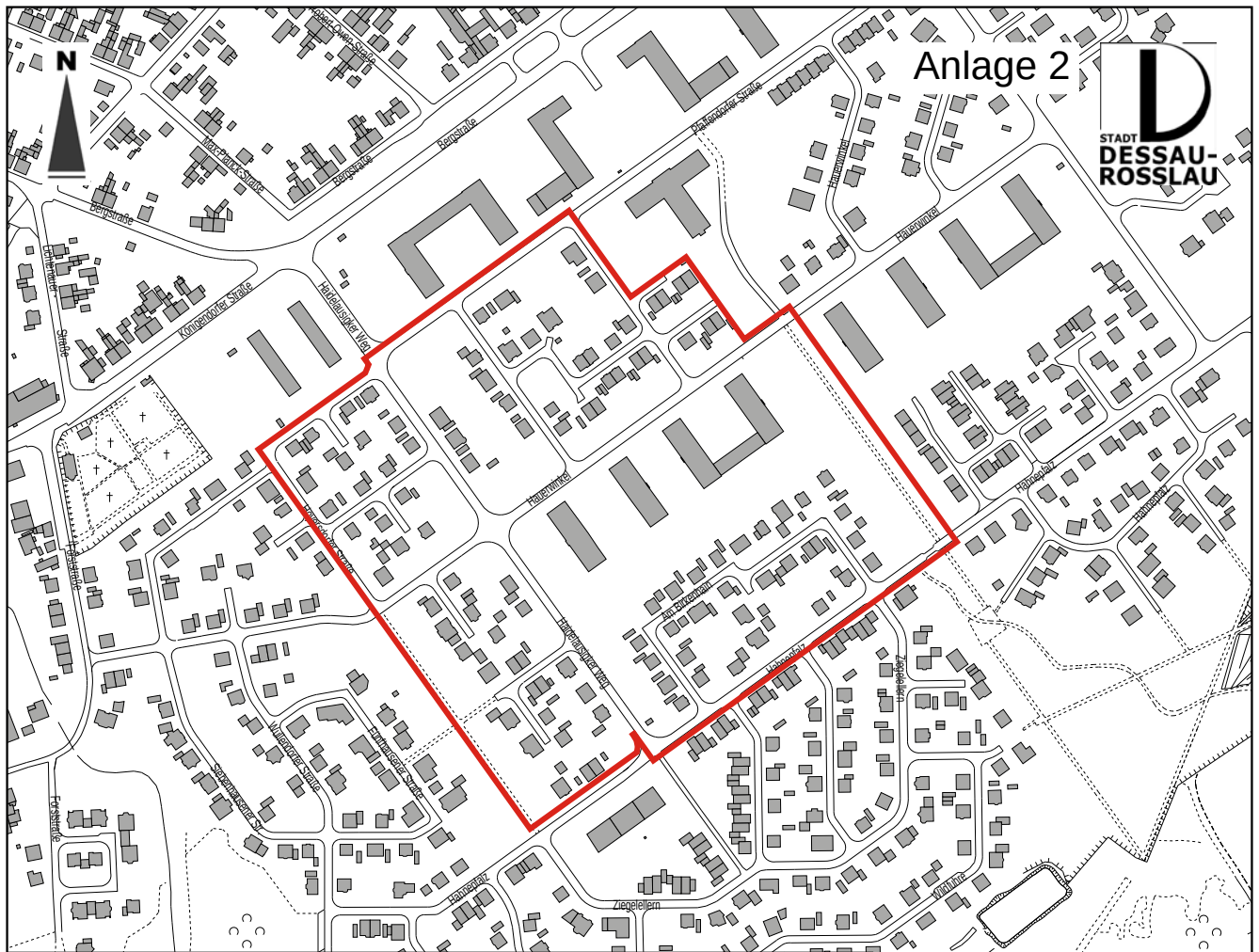
Auszug aus der Begründung zum B-122 – Dellnauer Acker

Gestalterisches Zielkonzept

Die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für das Plangebiet ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um die das Plangebiet umgebende Bebauung behutsam weiterentwickeln und für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung und ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild gewährleisten zu können. Zudem soll entsprechend der Zielstellung, ein konkret individuelles Wohngebiet zu entwickeln, in der künftigen Formensprache und in der Kubatur der Gebäude ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Schließlich soll das künftige Wohngebiet im äußeren Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung ein harmonisches Neben- und Miteinander zur Folge haben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes als Bestandteil des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ist für die Gestaltung zudem die Lage im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" von Bedeutung. Das Gartenreich hat unter geschichtlichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten besondere Bedeutung für die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksteile. Denn dieses großflächige Kulturdenkmal wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauwerken bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden (LEP-LSA Punkt 3.5.5). Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sollen daher Rahmenbedingungen festgesetzt werden, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaft und Siedlung zu erreichen und deren Weiterentwicklung gewährleisten zu können.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

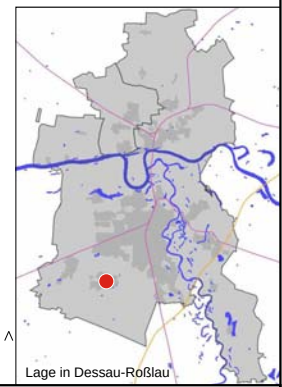
- 1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für die Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, die Firsthöhe, die Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen.
- 2 Für das Hauptdach sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 36 und 50°.

In den Baugebieten WA 3.1 bis 3.5 können Hausgruppen mit zwei gänzlich oberhalb der Geländeoberkante sichtbaren Vollgeschossen ausnahmsweise mit einem geringer geneigten Dach versehen werden.
- 3 Als Eindeckung für das Hauptdach sind nur folgende Materialien zulässig: Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen klassisch-rot, ziegelrot oder braun (keine dunkelbraunen Farbtöne). Außerdem sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächer zulässig.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Materialien ausgeführt werden.

In den Baugebieten WA 3.1 bis 3.5 sind als Eindeckung für das Hauptdach auch Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen anthrazit und dunkelbraun zulässig. Für Hausgruppen mit zwei gänzlich oberhalb der Geländeoberkante sichtbaren Vollgeschossen und einer Dachneigung von weniger als 15° in den Baugebieten WA 3.1 bis 3.5 sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.
- 4 Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dachneigung und der Dacheindeckung gleich ausgebildet werden.

Dies gilt nicht für das Baugebiet WA 7.1.



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 (Fläche ca. 11,5 ha)

 Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege	Bebauungsplan Nr. 136 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt" Teilgebiet A2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Topografische Stadtkarte [Hrsg.: Vermessungsamt] Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]	Plan-Nr.: B136A2/11 Maßstab: ca. 1: 5.000 Datum: 2011-02-16 Format: DIN A4 gez.: Kö Entwurf: Bg
B136A2_001aufT5K5.dwg		

Auszug aus Begründung zum B-Plan 136-A2–Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

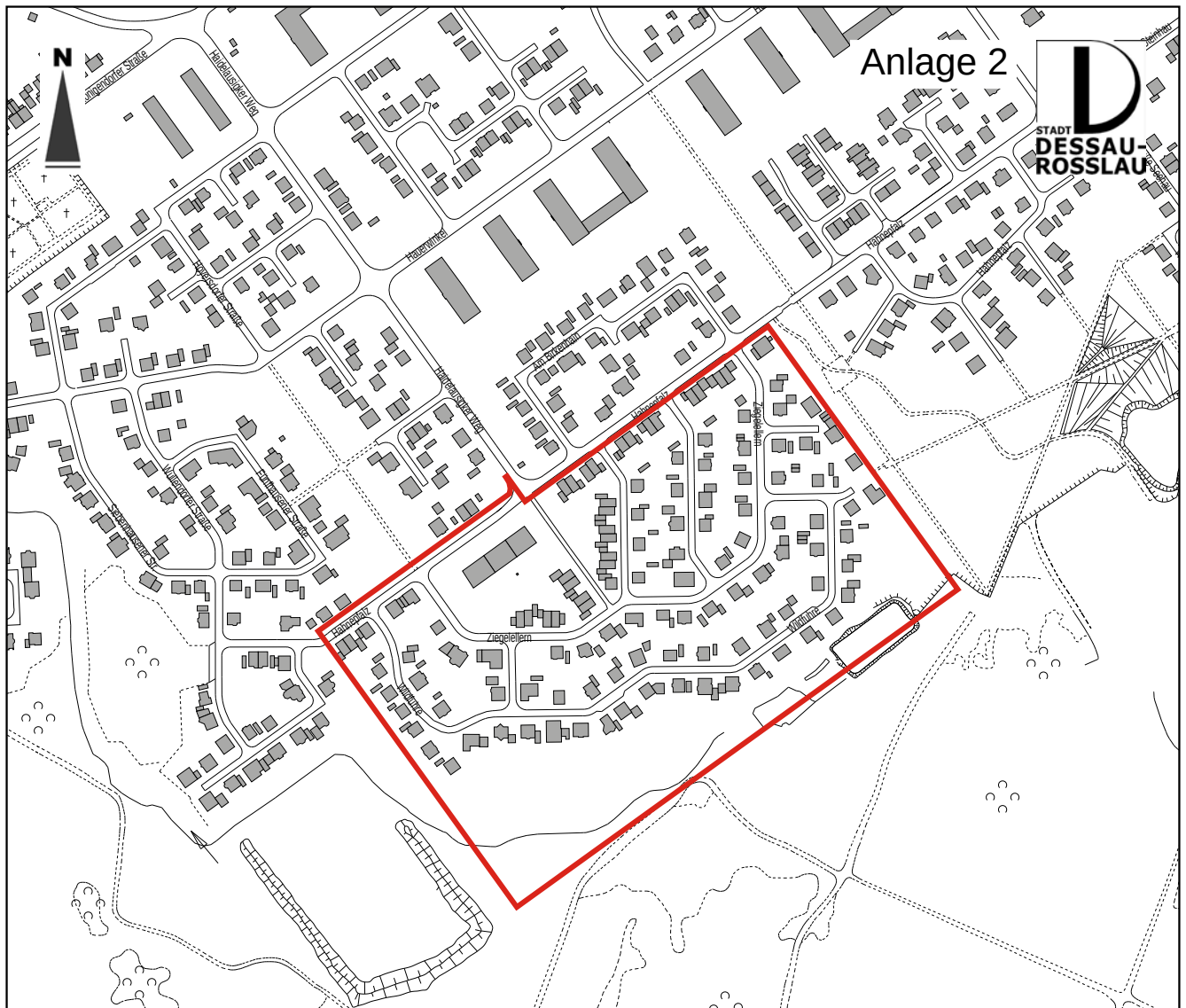
Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 85 BauO LSA wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Wesentlicher Grund für den Erlass dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Standort des Plangebietes.

Die reizvolle und attraktive Lage dieser Waldsiedlung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenausbildung zu gewährleisten und das hochwertige Standortimage zu bewahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formensprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern. Die örtliche Bauvorschrift setzt folgende Rahmenbedingungen fest, durch die eine möglichst einheitliche Gestaltung der Baugebiete hinsichtlich der Stellung der Baukörper, der Bauformen, der verwendeten Materialien und der Farbgebung angestrebt wird, ohne die Baufreiheit zu stark einzuschränken:



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für die Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, die Firsthöhe, die Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen.
- 2 Für das Hauptdach sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 50° sowie versetzte Pultdächer mit einer dachneigung von 20° bis 35°.
- 3 Als Eindeckung für das Hauptdach sind nur folgende Materialien zulässig: Tonpfannen oder Betondachsteine. Außerdem sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächer zulässig.
- 4 Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dachneigung und der Dacheindeckung gleich ausgebildet werden.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Materialien ausgeführt werden.

Dies gilt nicht für das Baugebiet WA 13.



Lage in Dessau-Roßlau

Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 136 B (Fläche ca. 10,0 ha)



Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 136
"Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt"
Teilgebiet B
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte
[Hrsg.: Vermessungsamt]
Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]

B136B_001aufTSK5.dwg

Plan-Nr.: B136B/11

Maßstab: ca. 1: 5.000

Datum: 2011-02-16

Format: DIN A4

gez.: Kö

Entwurf: Bg

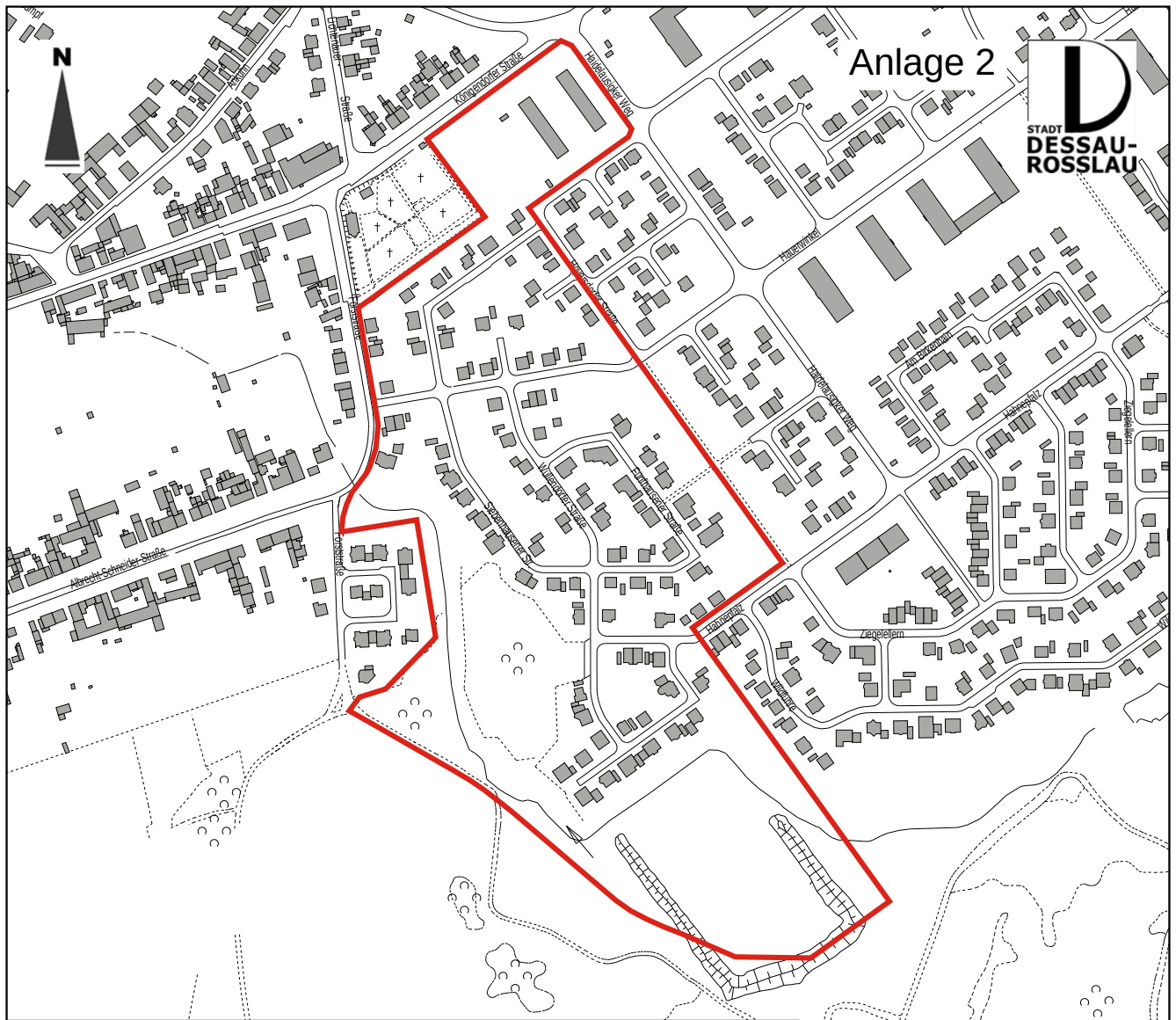
Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 85 BauO LSA wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Wesentlicher Grund für den Erlass dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Standort des Plangebietes.

Die reizvolle und attraktive Lage dieser Waldsiedlung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenausbildung zu gewährleisten und das hochwertige Standortimage zu bewahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formensprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern. Die örtliche Bauvorschrift setzt folgende Rahmenbedingungen fest, durch die eine möglichst einheitliche Gestaltung der Baugebiete hinsichtlich der Stellung der Baukörper, der Bauformen, der verwendeten Materialien und der Farbgebung angestrebt wird, ohne die Baufreiheit zu stark einzuschränken.



Anlage 2



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für die Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, die Firsthöhe, die Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen.
- 2 Für die Dächer von Hauptgebäuden sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50°. Für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden, sind auch andere Dachneigungen zulässig. In den Baugebieten WA 7.2, 8 und 9.2 sind auch Zeltdächer, Flachdächer und Dachneigungen unter 38° zulässig.
- 3 Als Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von mehr als 22° sind nur folgende Materialien zulässig: Dachziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen klassisch-rot, ziegelrot, braun oder anthrazit. Außerdem sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächer zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. In den Baugebieten WA 7.2, 8 und 9.2 sind bei Dachneigungen unter 22° auch Flachdacheindeckungen zulässig.
- 4 Mehrere Dachaufbauten auf dem selben Gebäude sind nach Form, Dachneigung und Dacheindeckung gleich auszubilden.



Lage in Dessau-Roßlau

Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 136 C (Fläche ca. 13,2 ha)



Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 136

"Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt"

Teilgebiet C

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte
[Hrsg.: Vermessungsamt]
Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]

B136C_001aufTSK5.dwg

Plan-Nr.: B136C/11

Maßstab: ca. 1: 5.000

Datum: 2011-02-16

Format: DIN A4

gez.: Kö

Entwurf: Bg

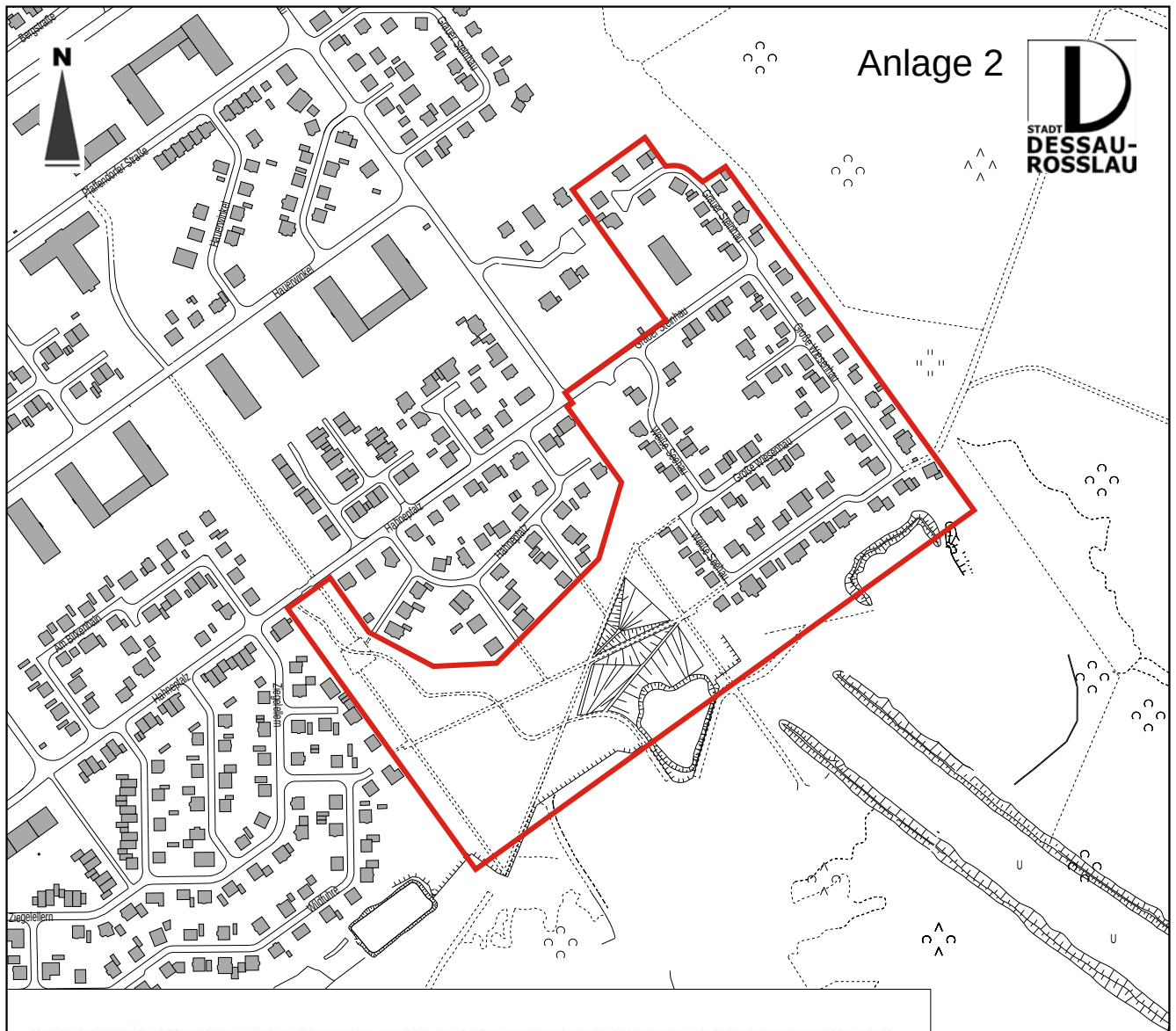
Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 85 BauO LSA wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Wesentlicher Grund für den Erlass dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Standort des Plangebietes.

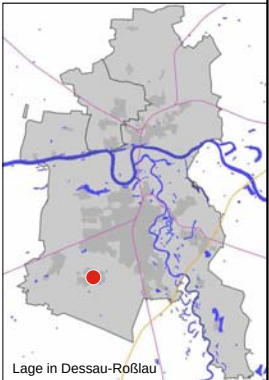
Die reizvolle und attraktive Lage dieser Waldsiedlung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenausbildung zu gewährleisten und das hochwertige Standortimage zu bewahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formsprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern. Die örtliche Bauvorschrift setzt folgende Rahmenbedingungen fest, durch die eine möglichst einheitliche Gestaltung der Baugebiete hinsichtlich der Stellung der Baukörper, der Bauformen, der verwendeten Materialien und der Farbgebung angestrebt wird, ohne die Baufreiheit zu stark einzuschränken.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gem. § 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für die Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, die Firsthöhe, die Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen.
- 2 Für das Hauptdach sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50°.
- 3 Als Eindeckung für das Hauptdach sind nur folgende Materialien zulässig: Tonpfannen und Betondachsteine in den Farbtönen klassisch-rot, ziegelrot oder braun (keine dunkelbraunen Farbtöne) Außerdem sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächer zulässig.
Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Materialien ausgeführt werden.
- 4 Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dachneigung und der Dacheindeckung gleich ausgebildet werden.
Dies gilt nicht für das Baugebiet WA 1.



Legende		 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 136 D (Fläche ca. 10,2 ha)	
			

 Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege		Plan-Nr.: B136D/11	
Bebauungsplan Nr. 136		Maßstab: ca. 1: 5.000	
"Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt"		Datum: 2011-02-16	
Teilgebiet D		Format: DIN A4	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		gez.: Kö	
Topografische Stadtkarte [Hrsg.: Vermessungsamt] Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]		Entwurf: Bg	
B136D_001aufTSK5.dwg			

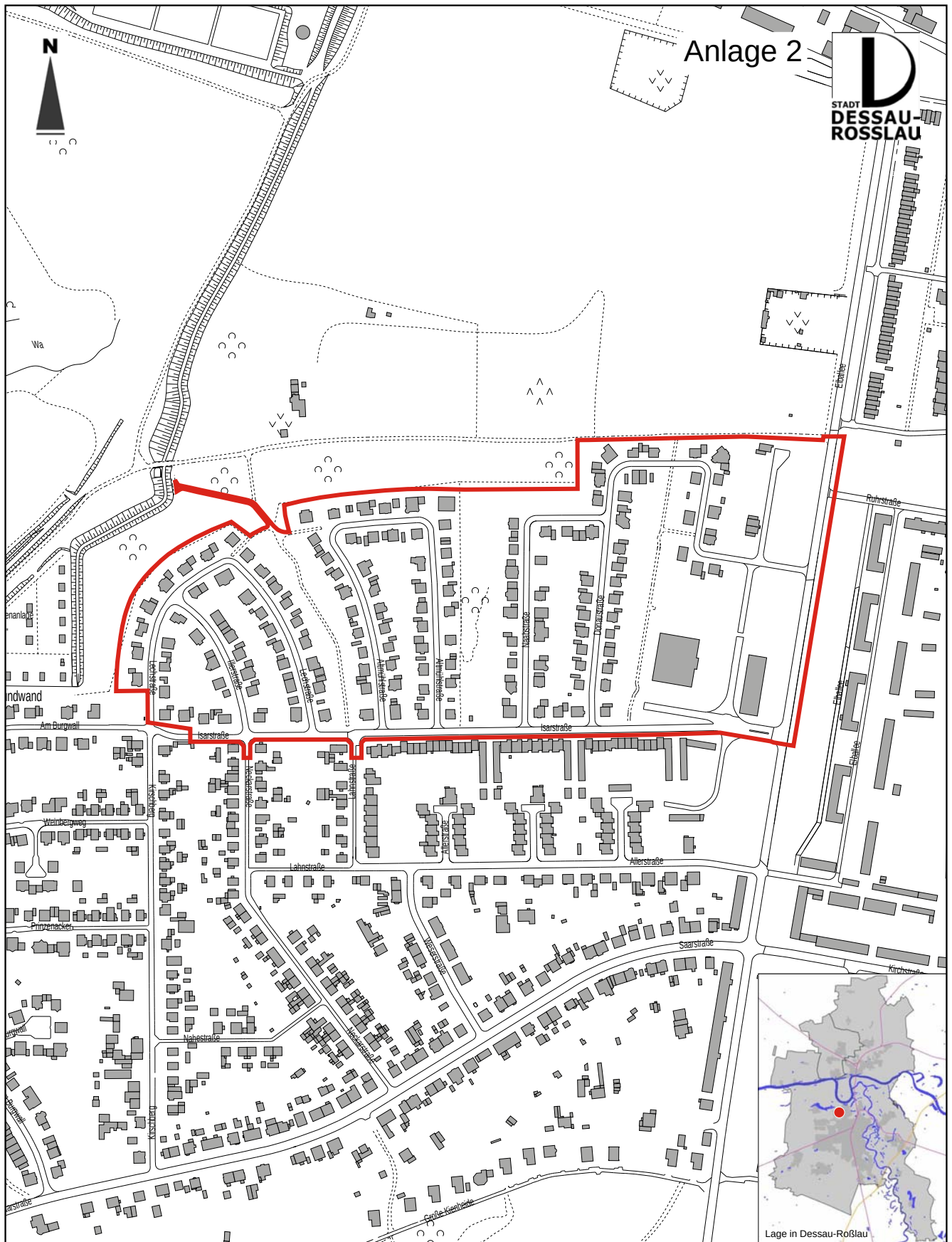
Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 85 BauO LSA wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Wesentlicher Grund für den Erlass dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Standort des Plangebietes.

Die reizvolle und attraktive Lage dieser Waldsiedlung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenausbildung zu gewährleisten und das hochwertige Standortimage zu bewahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formensprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern. Die örtliche Bauvorschrift setzt folgende Rahmenbedingungen fest, durch die eine möglichst einheitliche Gestaltung der Baugebiete hinsichtlich der Stellung der Baukörper, der Bauformen, der verwendeten Materialien und der Farbgebung angestrebt wird, ohne die Baufreiheit zu stark einzuschränken:



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 146
(Fläche ca. 15,1 ha)



Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 146 "Wohngebiet Große Loos"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte
[Hrsg.: Vermessungsamt]
Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]

B146_004aufTSK5.dwg

Plan-Nr.: B146/11

Maßstab: ca. 1: 5.000

Datum: 2011-02-16

Format: DIN A4

gez.: Kö

Entwurf: Bg

B 146 “Wohngebiet Große Loos“

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 90 Abs. 1 und 4 BauO LSA

1 Dacheindeckung

1.1 Als Eindeckungen für die Hauptdächer sind nur folgende Materialien zulässig:

- Tonpfannen
- Betondachsteine

1.2 Untergeordnete Bauteile dürfen auch aus anderen Materialien ausgeführt werden. Außerdem sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

1.3 Doppelhaushälften müssen je Doppelhaus und Hausgruppen je Reihenhäuser die gleiche Dacheindeckung in Form und Farbe aufweisen.

2 Dachneigung

2.1 Für die Hauptgebäude in den WA - Teilgebieten 1 bis 9 sowie 12 bis 14 und 15 ist eine Dachneigung zwischen 35 ° und 50 ° festgesetzt.

2.2 Für die Hauptgebäude in den Teilgebieten 10 und 11 sind folgende Dachneigungen festgesetzt:
mit festgesetzter Stellung der baulichen Anlagen zwischen 35 ° und 45 °
ohne festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen zwischen 35 ° und 50 ° .

2.3 Für die Hauptgebäude im Teilgebiet 14.1 wird eine Dachneigung von 10 ° - 25 ° festgesetzt.

2.1 und 2.3 gelten nicht für die Teile der Hauptgebäude i.S.d. der "Planungsrechtliche Festsetzungen" Pkt. 2.1.

3 Dachaufbauten

3.1 Die Summe aller Dachaufbauten darf auf einer Dachseite max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen.

3.2 Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dacheindeckung und der Dachneigung gleich ausgebildet werden.

3.3 Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 0,80 m zum jeweils nächstgelegenen Schnittpunkt der von selbigen seitlich gelegenen Außenwänden des Hauptgebäudes mit den Dachflächen einhalten.

3.4 Die Mindestdachfläche zwischen dem Auflieger der Dachaufbauten und der Traufe muss 0,60 m betragen.

3.5 Der Mindestabstand zwischen dem First des Hauptgebäudes und dem First des Dachaufbaus bzw. dem First eines Gebäudeteils muß 0,60m betragen.

4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften sind je Doppelhaus einheitlich zu gestalten, dieses gilt für Material und Farbe der Fassade, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachform und die Dachneigung. Dies gilt auch für Hausgruppen.

5 Unterbrechung der Traufe

5.1 In den Teilgebieten 1 und 7 ist eine Unterbrechung der Traufe auf der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite der Gebäude nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Unterbrechung der Traufe auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite zugelassen werden, wenn die Unterbrechung ein Höchstmaß von 1/3 der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

5.2 In den Teilgebieten 2 bis 6 und 8 bis 15 kann eine Unterbrechung der Traufe auf einer Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unterbrechung ein Höchstmaß von 1/3 der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

6 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.1 Die innerhalb der in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Grundstücksflächen der Teilgebiete 1 bis 8 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie aufzufüllen.

6.2 Die Auffüllungen müssen mind. bis 0.30 m unterhalb Höhe der jeweiligen angrenzenden Straße erfolgen und der Höhenentwicklung der Straße folgen.

6.3 Innerhalb der o.g. Flächen sind Abgrabungen und Geländevertiefungen zwischen den Gebäuden und den Straßen bzw. Wegen unzulässig.

6.4 Ausgenommen hiervon sind die Zugänge zu den Häusern, die Zufahrten für die erforderlichen Garagen, Carports und Stellplätze sowie für die Garagen unterhalb des Hauptgebäudes.

7 Einfriedungen

Einfriedungen zu den folgenden Flächen sind nur i.V.m. Hecken oder geschlossenen Gehölzanpflanzungen zulässig:

Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen

Einfriedungen zu den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Rad / Fußwegen

Einfriedungen derjenigen Grundstücksgrenzen, die gleichzeitig die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzte nördliche Plangebietsgrenze darstellt

Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen

Auszug aus Begründung zum B-Plan 146-Wohngebiet Große Loos

Örtliche Bauvorschriften

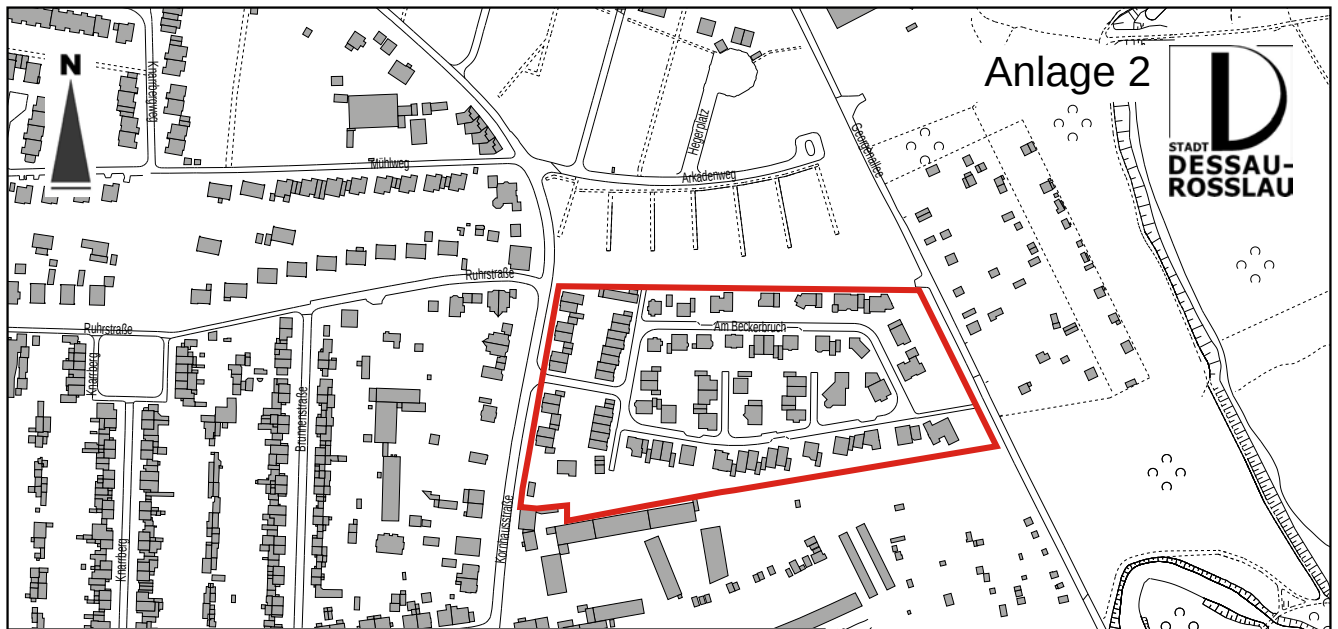
Die immer schneller werdende Siedlungsstruktur seit Beginn der 1990er Jahre droht inzwischen das eindrucksvolle Bild der von Menschen geschaffenen Dessau – Wörlitzer Kulturlandschaft zu verwischen. Mit dieser Satzung soll eine Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes unterstützt werden.

Zudem ist ein weiterer wesentlicher Grund für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift im Standort des Plangebietes selbst begründet. Die äußerst reizvolle und attraktive Lage im Stadtrandbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung zu gewährleisten und das hochwertige Image des Ortsteiles zu wahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formensprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern.

Ein Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum herzustellen. Als besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang diejenigen Grundstücke einzustufen, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Der Gestaltung der Dachlandschaft ist in diesem Bereich aufgrund ihrer Fernwirkung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die äußere Gestaltung von Gebäuden und allen anderen baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen im festgesetzten Geltungsbereich. Sie ist von Bedeutung, wenn neu gebaut wird oder Veränderungen an bestehenden Bauten vorgenommen werden. Bereits bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz - vorausgesetzt natürlich, dass sie rechtmäßig errichtet wurden. Die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan gelten auch für Vorhaben, für die ein Bauantrag nicht erforderlich ist.



Anlage 2



Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 (1) und (3) BauO LSA

2.1 Dachformen

In den Teilgebieten 1 und 2 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Im Teilgebiet 3 sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Für die Hauptbaukörper in den Teilgebieten 1 und 2 ist eine Dachneigung zwischen 25° und 48° festgesetzt. Im Teilgebiet 3 ist für die Hauptbaukörper eine Dachneigung zwischen 25° und 48° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte

Die Summe aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf auf einer Dachseite maximal 2/3 der darunter liegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen.

2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften sind je Doppelhaus und Reihenhäuser sind je Hausgruppe einheitlich zu gestalten. Das gilt für Material und Farbe der Fassade, die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung.

2.5 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Form von Putz- und Klinkerfassaden zu gestalten.

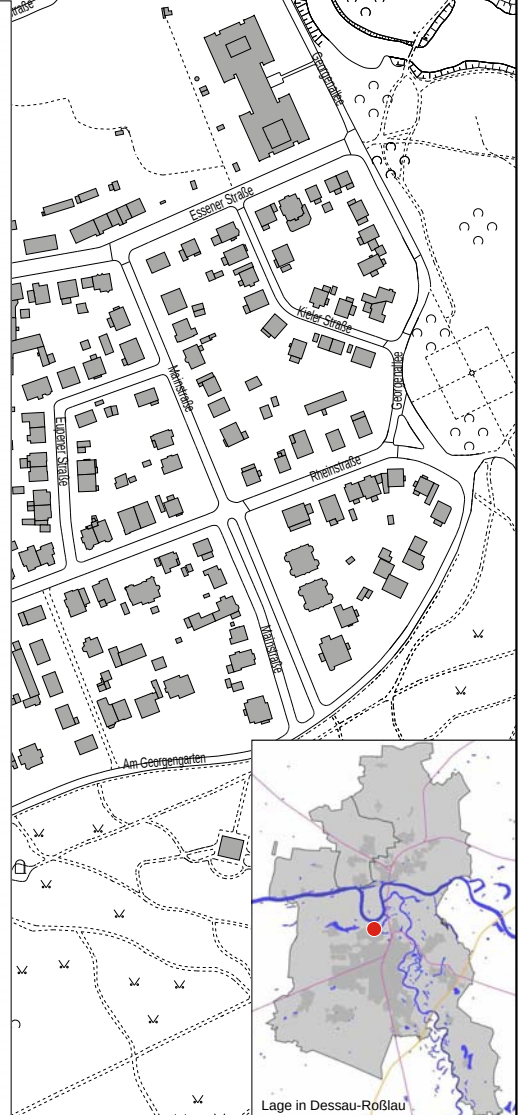
2.6 Einfriedungen

Im Teilgebiet 3 sind Einfriedungen zu der u. g. Fläche nur als Maschendrahtzäune integriert in Hecken, oder als geschlossene Gehölzbepflanzung zulässig.

Einfriedungen derjenigen Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an die in der Planzeichnung A festgesetzte östliche Plangebietsgrenze (Georgenallee) angrenzen.

In den sonstigen Teilgebieten des Bebauungsplanes sind Einfriedungen als freiwachsende Hecke oder in offener Form als Holz- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Bei der Anlage von offen gestalteten Einfriedungen in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen, sind die Pfeiler gemauert, aus Metall oder Holz zu gestalten. Der Sockel dieser Einfriedungen ist nur in gemauerter Form zulässig.



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 157 (Fläche ca. 3,7 ha)



Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 157 "An der Kornhausstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte
[Hrsg.: Vermessungsamt]
Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]

B157_001aufTSK5.dwg

Plan-Nr.: B157/11

Maßstab: ca. 1: 5.000

Datum: 2011-02-16

Format: DIN A4

gez.: Kö

Entwurf: Bg

Auszug aus Begründung zum B-Plan 157-An der Kornhausstraße

Gestaltung baulicher Anlagen

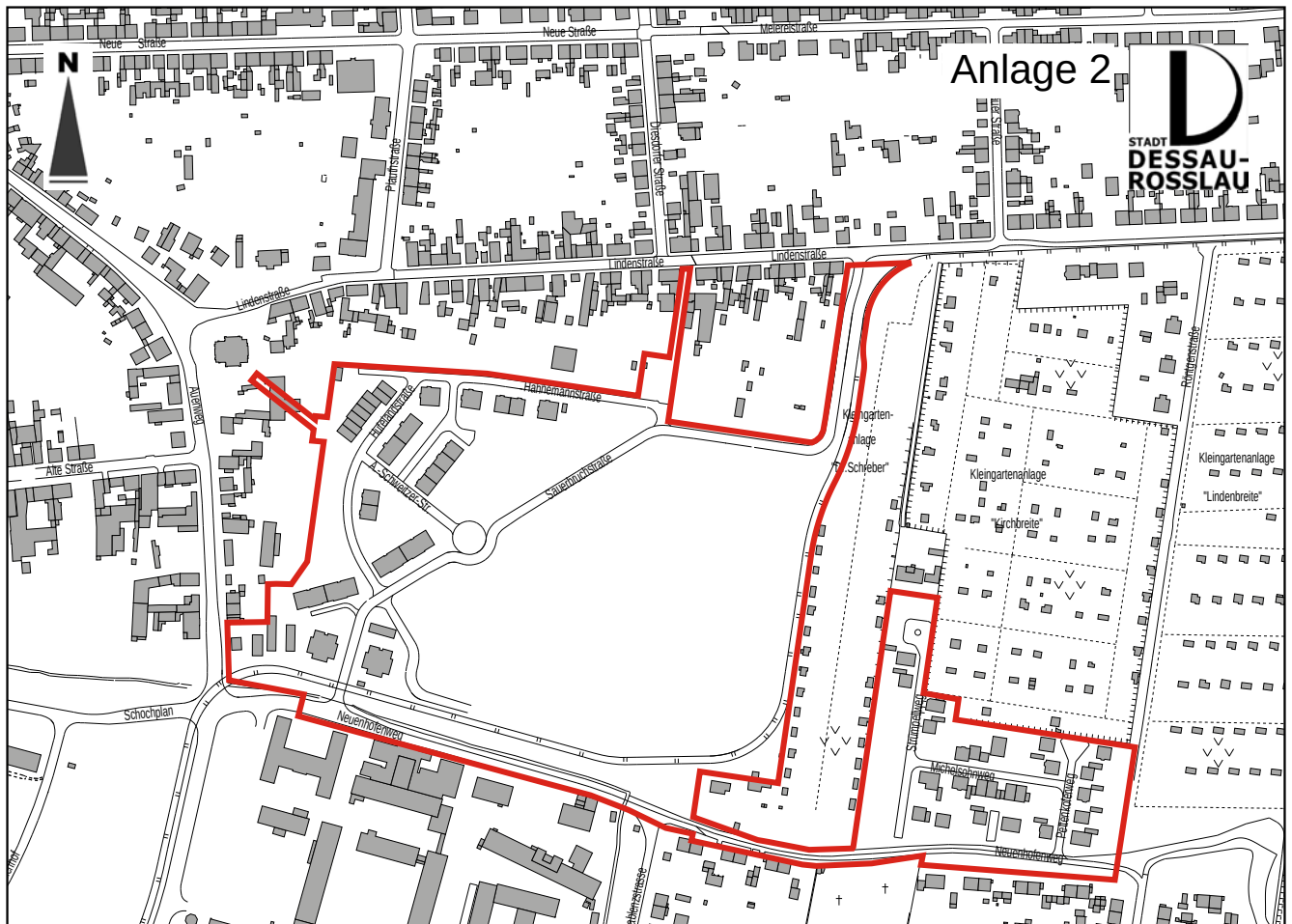
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA werden Rahmenbedingungen festgesetzt, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und Eingliederung in die umgebende Landschaft zu erreichen.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die örtliche Bauvorschrift ist im Standort des Plangebietes selbst begründet. Die äußerst reizvolle und attraktive Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dessau - Wörlitzer Gartenreich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorschriften, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Firstrichtung entlang der Kornhausstraße soll dazu beitragen, dass eine einheitliche und eindeutig definierte Stadtkante an dieser Stelle und in Anlehnung an die angrenzende Nachbarbebauung entwickelt wird.

Die Gestaltungsvorschriften für Doppel- und Reihenhäuser sollen verhindern, dass durch ein unmittelbares Nebeneinander von Häusern mit unterschiedlichen Gestaltungselementen, wie z.B. der Dachendeckung oder der Fassadenfarbe das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Außenanlagen, hier insbesondere zu den Einfriedungen resultieren aus den Erfahrungen mit einengenden Regelungen in anderen festgesetzten Wohngebieten. Ziel der Planung ist es jedoch, mittels offener Einfriedungen und einer Höhenbeschränkung die Außenanlagen öffentlichkeitswirksam darzustellen und im gleichen Maß die Grünvernetzung im Plangebiet zu sichern.



2 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 85 Abs. 1 BauO LSA

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, Firsthöhe, Dachneigung und Material und Farbe der Fassaden zu gestalten.

In den Baugebietern sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Abweichend davon können in den mit WA 1.2 durch Planeinschrieb gekennzeichneten Gebieten bei Hausgruppen auch geringer geneigte Dächer und Flachdächer errichtet werden. Das II. Vollgeschoss ist dann um mind. 1,10 m von der Gebäudevorder- und Rückseite zurückzusetzen.

Geneigte Dächer sind bei der Farbgestaltung der Dacheindeckung nur in den Farbtönen ziegelrot, braun, grau und schwarz zulässig.

Die Summe aller Dachaufbauten beträgt in den mit WA 2 und WA 2* durch Planeinschrieb gekennzeichneten Gebieten auf einer Dachseite max. 2/3 der darunterliegenden Wandlänge. In allen anderen WA Gebieten beträgt dieses Maß max. 1/3 der darunterliegenden Wandlänge. Der Mindestabstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem First des Dachaufbaus beträgt mindestens 0,60 m.

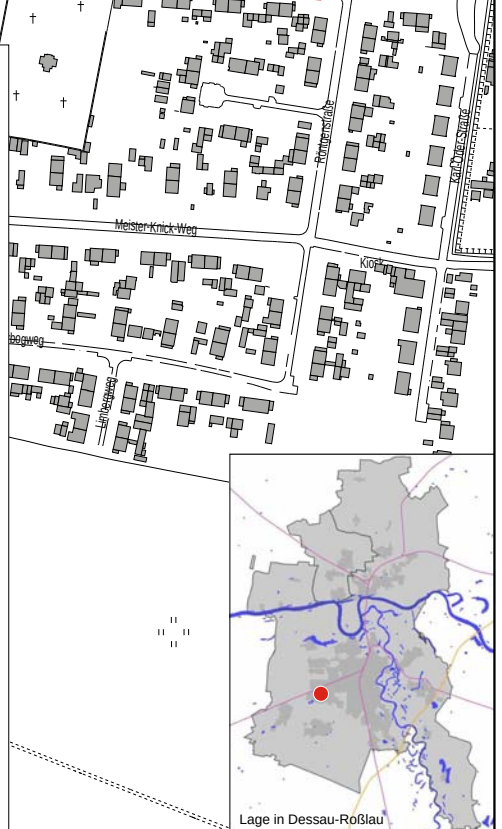
In den mit WA 2 und WA 2* durch Planeinschrieb gekennzeichneten Gebieten darf die Traufe auf einer Dachseite auf max. 1/3 der darunterliegenden Wandlänge unterbrochen werden. In allen anderen Gebieten wird das Maß der Unterbrechung auf 1/3 der darunterliegenden Wandlänge beschränkt.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als Putz-, Klinker- und/oder Holzfassaden bzw. -verblendungen in hellen und gedeckten lichten Farbtönen mit Hellzugswerten von 50 - 80 zu gestalten.

2.2 Gestaltung des Grundstücks

Die Teile der Geländeoberfläche des Baugrundstücks, die zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind dem Höheniveau der Straße anzupassen.

Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m über der Geländeoberfläche zulässig.



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 (Fläche ca. 11,8 ha)



Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17
"Wohnsiedlung Neuenhofenweg"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topografische Stadtkarte
[Hrsg.: Vermessungsamt]
Lagestatus 150 [G/K 42/83 (3°)]; Höhenstatus 160 [NHN 76]

VE17_002_aufTSK5.dwg

Plan-Nr.: VE17/11

Maßstab: ca. 1:5.000

Datum: 2011-02-16

Format: DIN A4

gez.: Kö

Entwurf: Bg

Auszug aus der Begründung zum VE-Plan 17 – Wohnsiedlung Neuenhofenweg

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen

Nach § 85 BauO LSA (GVBl. LSA Nr. 67/2005) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist.

Aufgabe der örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 ist die Weiterentwicklung des Ortsbildes von Dessau - Alten, der überlieferten Straßenbilder sowie der recht homogenen Dachlandschaft. Es gilt, die neuen baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in die durch die kleinteiligen Bauten der Holz- und Steinhaussiedlung, die unpräzisen, aber trotzdem durchgängig gestalteten Bauten des städtischen Klinikums, die Kirche und die Bebauung entlang des Auenwegs und der Lindenstraße geprägten Umgebung harmonisch einfügen. Ziel der in den Vorhaben - und Erschließungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist demnach die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten respektive das Betreiben einer positiven Gestaltungspflege. Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften ist es gewährleistet, den charakteristischen Baubestand zu bewahren, Neubaumaßnahmen darauf abzustimmen und den Intentionen des Vorhabenträgers, ein qualitativvolles Wohngebiet schaffen zu wollen, Rechnung zu tragen.

Zur Gestaltung des Plangebietes wurden in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt.