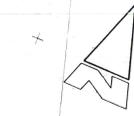


STADT STENDAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.91 "HAFERBREITER WEG" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV)

Vermessungsbüro Millat		
Bezugssystem	Bebauungsplan Nr. 5/91	
Lage	Haferbreiter Weg	
Höhe	Stendal, Flur 6	
gem.		
Maßstab	Auftrag Nr.	Blattanz. 2
1:1000		



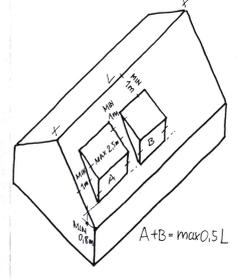
PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
 - z.B.: GFZ 0,3 Geschossflächenzahl (§ 9 BauVO)
 - z.B.: GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 BauVO)
 - z.B.: I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 BauVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 9 Abs. 2 BauVO)
 - O Offene Bauweise
 - BAU Grenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze überbaubare Grundstücksflächen
 - Ausrichtung der Hauptbaukörper Hauptfrichtung
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVO)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- VERKEHRSLINIE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
 - verkehrsberuhigte Wohnstraßen
 - Geh- Radwege mit Begleitgrün
- FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)
 - Elektrizität
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVO)
 - öffentlicher Spielplatz
 - private Gartenflächen
 - private Grünflächen
- WASSERFLÄCHEN UND FÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)
 - Vorfluter
- NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauVO)
 - Abgrenzung von Flächen für die unterschiedliche Hauptfrichtungen festgesetzt sind
- HINWEISE**
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- BESTANDSANGABEN**
 - Flurstücke
 - Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Böschungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsverwerbes
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4 Gartenbetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen
- Lauben in privaten Gartenflächen** (§ 9 (1) 15 BauVO)
 - Innerhalb der privaten Gartenflächen ist jeweils für ein Grundstück bzw. bei Grundstücksaufteilungen je mind. 300 qm Fläche eines eingeschossigen Laubes in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtm Freisitz zulässig, die nach ihrer Beschaffenheit, nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist.
 - Vorhandene Gebäude sind in diese Rechnung einzubeziehen.
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen auf den Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauVO)
 - Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. Der Baumbestand ist Baugrundstück ist ggf. durch Neuanpflanzung hochstammiger Bäume soweit zu ergänzen, daß je 250 qm Grundstücksfläche 1 hochstammiger Baum vorhanden ist.
- Stellplätze und Garagen** (§ 12 (6) BauVO)
 - Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 - Insgesamt sind 2 Stellplätze bzw. Garagen je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Soweit Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden, sind sie in Pflaster mit mindestens 2,0 cm weiten, gasdurchlässigen Fugen oder in Rasengitter auszuführen.
- Nebenanlagen** (§ 14 BauVO)
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Mauern und Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes, Kinderspielanlagen, Schwimmbecken, Müllboxen, Terrassen u.ä. gestattet werden.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so weit eingegründet werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.
- Wohnnutzung in Dachgeschossen** (§ 20 (3) BauVO)
 - Gem. § 20 Abs. 3 BauVO wird festgesetzt, daß die in Dachgeschossen gelegenen Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschosflächen ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
- Baugrenzen** (§ 23 (3) BauVO)
 - Im Plangebiet ist ein Vorsprung von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis 1,0 m Tiefe in max. 3,0 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.



Rechtsgrundlagen

- § 9 (1) 1 BauG
- § 1 (6) BauVO
- § 9 (1) 15 BauVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauVO
- § 12 (6) BauVO
- § 14 BauVO
- § 20 (3) BauVO
- § 23 (3) BauVO

Sachlicher Geltungsbereich

- Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt:
 - die Gestaltung der Dächer
 - die Gestaltung der Außenwände
 - die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen
 - die Gestaltung der Nebenanlagen
 - die Gestaltung der Einfriedungen sowie
 - die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
 - Die Hauptfrichtung wird im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Die Frichtung kann bis zu 5° von den Planzeichen abweichen.
 - Es sind nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile können auch Pultdächer, deren Dachfläche zum Hauptgebäude hin ansteigt, zugelassen werden.
 - Die Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Bei verglasten Anbauten und Holzanbauten ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
 - Bei Satteldächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung haben.
 - Garagen müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° erhalten. Beim direkten Anbau an das Wohnhaus sind Pultdächer zulässig.
 - Ausnahmsweise können Flachdächer auf Garagen zugelassen werden, wenn sie von Dachschuß als Wohnterrassen genutzt werden.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit max. 2,50 m Breite zulässig. Zwischen den einzelnen Dachgauben muß ein Mindestabstand von 1,0 m bestehen. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Weitere Einzelheiten zur Gestaltung der Dachgauben ergibt sich aus der folgenden Skizze.**

Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

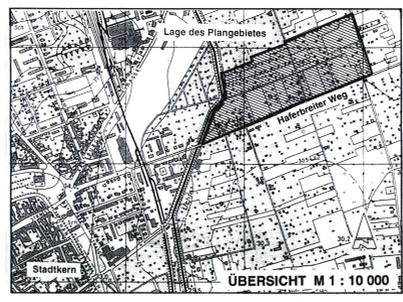
- Außenwände der Wohngebäude und Garagen sowie Mauern sind in hellem Putz, hellem Klinker, in den Farben: RAL 1013, 1014, 1015, 9001, 9002 oder 9018 oder in glattem Kalksandstein auszuführen
- Glänzende Metallteile sind nicht zulässig, soweit sie von außen am Gebäude sichtbar sind
- Anforderungen an die Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung**
 - Bauelemente die der Solarenergiegewinnung dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn sie anderen Punkten dieser Gestaltungssetzung entgegenstehen. Voraussetzung ist, daß sie in die Außenfläche der Baukörper integriert sind bzw. nicht mehr als 10 cm über die Dächer bzw. Wandflächen vorragen, und daß die sichtbaren Metallteile dunkel und nichtglänzend gestaltet sind.
- Anforderungen an die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen**
 - Traufpunkt
 - Der Traufpunkt darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes (Straßenachse), 4,50 m nicht überschreiten.
 - Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Innenseite der Außenwand mit der Unterkante Dachspanne.
- Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen**
 - Auf Nebenanlagen sind die §§ 2 bis 6 sinngemäß anzuwenden.
- Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen sowie Anforderungen an die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
 - In einer von der Straßenbegrenzungslinie aus gerechnet 5,0 m tiefen Zone außerhalb der überbaubaren Flächen gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:
 - Als Einfriedungen sind zugelassen: Hecken und Holzzaune mit senkrechten Latten in einer Höhe von mind. 0,80 m und max. 1,20 m.
 - Mauern, gemauerte Sockel oder Einfassungen sind nicht zulässig.
 - Gegebenenfalls sind außerhalb von Einfriedungen die straßenseitigen Flächen als Grastflächen zu gestalten, soweit sie nicht befestigt sind. Eventuelle Befestigungen werden auf 25 % dieser Fläche begrenzt.
 - Innerhalb der 5,0 m Zone dürfen nur Laubbäume und hochstammige Laubbäume gepflanzt werden; Nadelhölzer sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
 - Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs. 1 BauO Sachsen-Anhalt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchlassen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10000,- geahndet werden.

Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

- Für die Dachdeckung der Dächer nach § 2 sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
- Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbtönen ROT der RAL-Farbtabelle 840 HR zulässig; RAL 2001, 3000, 3016 und Mischungen der genannten Farbtöne.
- Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbtönen ROT der RAL-Farbtabelle 840 HR zulässig; RAL 2001, 3000, 3016 und Mischungen der genannten Farbtöne.
- Außerdem sind verglaste Dachflächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 83 der Bauordnung Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

- Geltungsbereich**
 - Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Stendal "Haferbreiter Weg".



VERFAHRENSVERMERKE URSCRIFT

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1123) sowie § 83 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Juni 1990 (GBl. Nr. 60 S. 229) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 5 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990, in der derzeit gültigen Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 29.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/91 "Haferbreiter Weg" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden. Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Bauplanungs- und Zonenverordnungsverordnung (BauZVO) beteiligt worden. Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.09.1992 durchgeführt worden. Die Bürgerbeteiligung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal am 29.03.1993 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden. Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die architektonisch bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Urtheilskarte ist einwandfrei möglich.
Stendal, den 13.09.93
Vermessungsbüro Millat
Vermessungsamt Stendal
Vermessungsamt Stendal

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:
Aachen, den 14.9.1993
Dellmann

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 29.03.1993 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung haben vom 22.04.1993 bis 26.05.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 30.08.1993 den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung haben vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stendal, den ...
(Gebhardt) Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 30.08.1993 den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung haben vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist der Bezirksregierung vorgelegt worden. Gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Bezirksregierung hat die Genehmigung mit Verfügung von (Az.: ...) unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweisen erteilt. Magdeburg, den ...
Bezirksregierung

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Bebauungsbescheid der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von ... Az.: ... Stendal, den 31.08.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die Bebauungsplanzeichnung und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird hiermit ausgeteilt. Stendal, den 16.12.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 5/91 und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.1993 im Amtsblatt für Landkreis und Stadt Stendal / Zeitung "Stendaler Woche" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 144, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.1993 in Kraft getreten. Stendal, den 16.12.1993
(Gebhardt) Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.1993 im Amtsblatt für Landkreis und Stadt Stendal / Zeitung "Stendaler Woche" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 144, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.1993 in Kraft getreten. Stendal, den 24.04.1995
(Gebhardt) Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel und Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden. Stendal, den ...
(Gebhardt) Bürgermeister