

# Bebauungsplan Nr. 7/91 "Dahlener Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

## Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung.  
 In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.  
 In Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. Nr. 37 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung.  
 In Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.  
 I. V. m. der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) in der derzeit gültigen Fassung.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl  
 0,5 Geschosflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

#### VERKEHRSFÄCHEN

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Hauptfristrichtung  
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
 gem. § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Immissionsschutzkennlinie s. textl. Festsetzungen)

## Bebauungsplan Nr. 7/91 "Dahlener Straße"

### mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)

Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig § 9 (1) 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschosflächenzahl (GFZ): 0,5
- Anzahl der zulässigen Geschosse: I
- Traufhöhe 4,00 m Bezugshöhe = Oberkante fertiger Straßenbelag in Straßenmitte
- Oberkante Erdgeschosfußbodens max. 0,75 m über Oberkante Straßenbelag in Straßenmitte (öffentlicher Straßenraum)
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Grundstück sind max. 2 Pkw-Stellplätze zulässig
- Jeweils Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden, sind sie in Pflaster mit mindestens 2,0 cm weiten, grasschwachen Fugen oder in Rasengitter auszuführen.

3. Lauben in privaten Gartenflächen § 9 (1) 4 BauGB

Innenhalb der privaten Gartenflächen ist jeweils für ein Grundstück eine eingeschossige Laube in einfachen Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, einschließlich übersichteten Freisitz zulässig, die nach ihrer Beschaffenheit, nach ihrer Ausstattung und Errichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist. Vorhandene Gebäude sind in diese Grundflächen einzubeziehen.

4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Hecken auf den Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten, insbesondere Walnussbäume und Stilkäulen, oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. Der Baumbestand ist durch Neuanpflanzungen soweit zu ergänzen, daß je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum vorhanden ist. Entlassungen sind zu öffentlichen Erschließungen hin nur als Hecke max. 1,20 m Höhe zulässig.

Zugänge zu den Häusern und Einfahrten zu den Garagen sind als Holztor mit senkrechten Laten in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m Höhe auszuführen.

Mauern, gemauerte Sockel oder Einfassungen sind nicht zulässig.

5. Garagen und Stellplätze § 12 (6) BauNVO

Je Grundstück ist nur eine Garage oder Carport zulässig.  
 Fertigaragen aus Beton oder Blech sind nicht zulässig.  
 Notwendige Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen, Heizzugänge und Freisitze dürfen nur in vorgegebener Decke oder im Sandbett verlegtem Pflaster oder Naturstein im Bereich der Fallensuren angelegt werden.

6. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Als Nebenanlagen sind nur solche zulässig, die dem Wohngrundstück dienen und sich zwanglos unterordnen.  
 Werbeanlagen unter 0,5 m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig.

7. Wohnnutzung von Dachgeschossen § 20 (3) BauNVO

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die in Dachgeschossen gelegenen Räume zum Aufstellen von Balken nach der II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 09. 90 (BGBl. I S. 2178) zu berechnen sind.

8. Baugrenzen

In Plangebiet ist ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis 1,0 m Tiefe in max. 5,0 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

9. Schallschutzmaßnahmen

Am westlichen Rand des Bebauungsgebietes liegen die Bebauungszone des Verkehrsraums deutlich über den schallschutztechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Deshalb ist ein 4,0 m breiter Streifen entlang der "Dahlener Straße" nicht zu bebauen. Eine Bebauung ist erst möglich, wenn ein ca. 3 m hoher Schallschutzwall errichtet wird oder durch die im Bau befindliche Südumfahrung entlang der ICE-Trasse es zu einer wesentlichen Entlastung gekommen ist (Flechte A).

Im übrigen Plangebiet ist der Einsatz von Schallschutzfenstern Kl. 2 notwendig. Die Schlafräume und (unterer) Zimmer müssen Schallschutzwert Kl. 3 mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen erhalten, da die schallschutztechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, WA = 45 dB nachts, überschritten werden.

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 87 der Bauordnung Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

§ 1 Geltungsbereich

- Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Nr. 7/91 "Dahlener Straße"
- Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt

- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Außenwände
- die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen
- die Einfriedung und
- die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

- Die Hauptfristrichtung wird im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Die Fristrichtung kann davon bis zu 5° abweichen.
- Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig, gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

§ 3 Die Dachneigung muß zwischen 38° und 45° betragen, bei verglasten Anbauten ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

§ 4 Die Dachüberstände dürfen max. 0,75 m einschließlich Dachrinne betragen (Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig).

§ 5 Die Summe der Länge der Dachgauben auf einer Seite darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen, der Abstoß zur Traufkante muß mindestens 2 m betragen. Bei trapez- und dreieckigen Dachgauben ist vom Fußpunkt der Gaube aus zu messen.

§ 6 Garagen müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° erhalten. Bei direktem Anbau an das Wohnhaus sind Putzdächer zulässig.

§ 7 Anforderung an die Gestaltung der Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende, kleinformatige Ziegel- oder Betondachformate zulässig.  
 Dächer von untergeordneten Anbauten, Garagen und Nebenanlagen können als extensive Dachbegrenzung ausgeführt werden.
- Bei Doppelhäusern sind die Dachflächen in einem einheitlichen Material und Farbton zu gestalten.

§ 8 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

- Die Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind entweder mit mineralischen Putzen, mit Thermohaut und Reibputzen bzw. Klinkermauerwerk zu gestalten.
- Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton zu gestalten.

§ 9 Anforderungen an die Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung

- Bauelemente die der Solarenergiegewinnung dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn sie anderen Punkten dieser Gestaltungsvorschrift entgegenstehen. Voraussetzung ist, daß sie in die Außenfläche der Baukörper integriert sind bzw. nicht mehr als 10 cm über die Dächer bzw. Wandflächen hervorragen.  
 Wie sichtbaren Metallteile sind in nicht glänzenden Materialien dem Dachfarbton anzupassen.

§ 10 Anforderungen an die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen

- Traufpunkt
- Die Traufpunkthöhe wird mit max. 4,00 m über fertigen Straßenbelag in der Straßenmitte festgesetzt.
- Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens wird auf max. 0,75 m über Oberkante Straßenbelag in Straßenmitte festgesetzt.

§ 11 Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind die § 2 - 5 sinngemäß anzuwenden.
- Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen und Anforderungen an die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 12 Einfriedungen sind zur öffentlichen Erschließung hin als Hecke bzw. Zäune mit senkrechter Holzlaten bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

§ 13 Zugänge und Einfahrten zu den Garagen sind als Holztor mit senkrechten Laten in einer Höhe von 0,80 - 1,20 m Höhe auszuführen.

§ 14 Mauern, gemauerte Sockel oder Einfassungen sind nicht zulässig.

§ 15 Für Hecken sind einheimische Laubgehölze vorgeschrieben.

- Feldahorn (Acer campestre)
- Heinbeube (Carpinus betulus)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

§ 16 Einriedungen zu den Seiten der Grundstücke sind als Maschendrahtzaun oder als Hecke bis max. 1,8 m zulässig. Generell kann im nachbarschaftlichen Einvernehmen auf jede Einriedung verzichtet werden.

§ 17 Auf den Grundstücken sind vorhandene Laubbäume zu erhalten und durch Neuanpflanzungen soweit zu ergänzen, daß je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer Laubbau vorhanden ist.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs. 1 BauO Sachsen-Anhalt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 - 8 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,- DM geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 87 der Bauordnung und des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 S. 723) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 6 der Gemeindeordnung vom 05.10.1993 in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Die dazugehörige Begründung wird beglitt.  
 Stendal, den 16.01.1997  
 Dr. Stephan Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 18.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes  
 Nr. 7/91 "Dahlener Straße"

und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Stendal, den 16.01.1997

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
 Stendal, den 16.01.1997

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.05.1994 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal vom 13.08.1997 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
 Stendal, den 16.01.1997

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.1995 zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stendal, den 16.01.1997

Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 1993). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Überbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in der Ortschicht ist einwandfrei möglich.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Stendal.  
 Stendal, den 16.01.1997

10. Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 18.12.1991 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung beschlossen und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.04.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.04.1997 gegeben.  
 Stendal, den 16.01.1997

Dr. Stephan Oberbürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 02.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Stendal, den 16.01.1997

Dr. Stephan Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist dem Regierungspräsidium am 03.02.1997 gem. 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit Verfügung vom (AZ: ) unter Auflagen- und Maßgaben sowie Hinweisen erteilt. 08.04.1997 AZ: 25.32/114/86/S/DL  
 Magdeburg, den 08.04.1997

gez. Kofron  
 Regierungspräsidium

13. Die Auflagen und Maßnahmen wurden durch den Beitrittsbeschluß des Stadtrates vom 23.05.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.1997 Az. 25.32/114/86/S/DL bestätigt.  
 Stendal, den 07.08.1997

Dr. Stephan Oberbürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird hiermit aufgesetzt.  
 Stendal, den 07.08.1997

Dr. Stephan Oberbürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7/91 "Dahlener Straße" 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, amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 246 a Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Diese Satzung ist am 13.08.1997 in Kraft getreten.  
 Stendal, den 15.08.1997

Dr. Stephan Oberbürgermeister

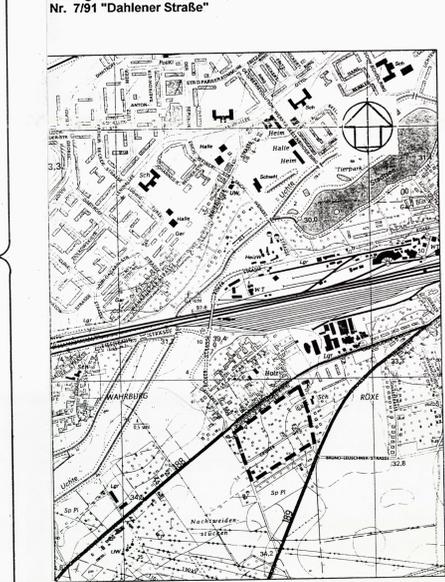
16. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend / geltend gemacht worden.  
 Stendal, den 23.06.2000

Dr. Stephan Oberbürgermeister

17. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel und Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden.  
 Stendal, den 23.06.2000

Dr. Stephan Oberbürgermeister

## Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/91 "Dahlener Straße"



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10.000 (Blatt Nr. A 20 135 B 4) N 20 135 B 4  
 Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10.000 (Blatt Nr. A 20 135 B 4) N 20 135 B 4  
 Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10.000 (Blatt Nr. A 20 135 B 4) N 20 135 B 4  
 Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10.000 (Blatt Nr. A 20 135 B 4) N 20 135 B 4

Stadt Stendal  
 Bebauungsplan Nr. 7/91 "Dahlener Straße"  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 über Gestaltung (ÖBV)

URSCHRIFT

Grundlagen  
 Maßstab: M 1:1000  
 Blatt Nr.  
 Bearbeitet: U. D. ... PA  
 Stendal, d. 29.05.95  
 22.11.95 A/WC/PA  
 Gezeichnet: D. ... PA  
 Genehmigt: Stendal, d. 04.06.1995  
 Amtsleiter

Hecke 1,5 1,5 0,5 1,5 Hecke  
 priv. Grundstück Grünstreifen Fahrbahn priv. Grundstück  
 wechselseitig  
 M 1:100

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Stendal  
 des Katasteramtes: Stendal  
 Gemeinde: Stendal  
 Gemarkung: Stendal  
 Flur: 74  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planunterlage (Monat./Jahr): 05/93  
 Verleihenvermerk: Stendal  
 durch das Katasteramt: am: 19.11.1995  
 Aktenzeichen: A 2 67 90