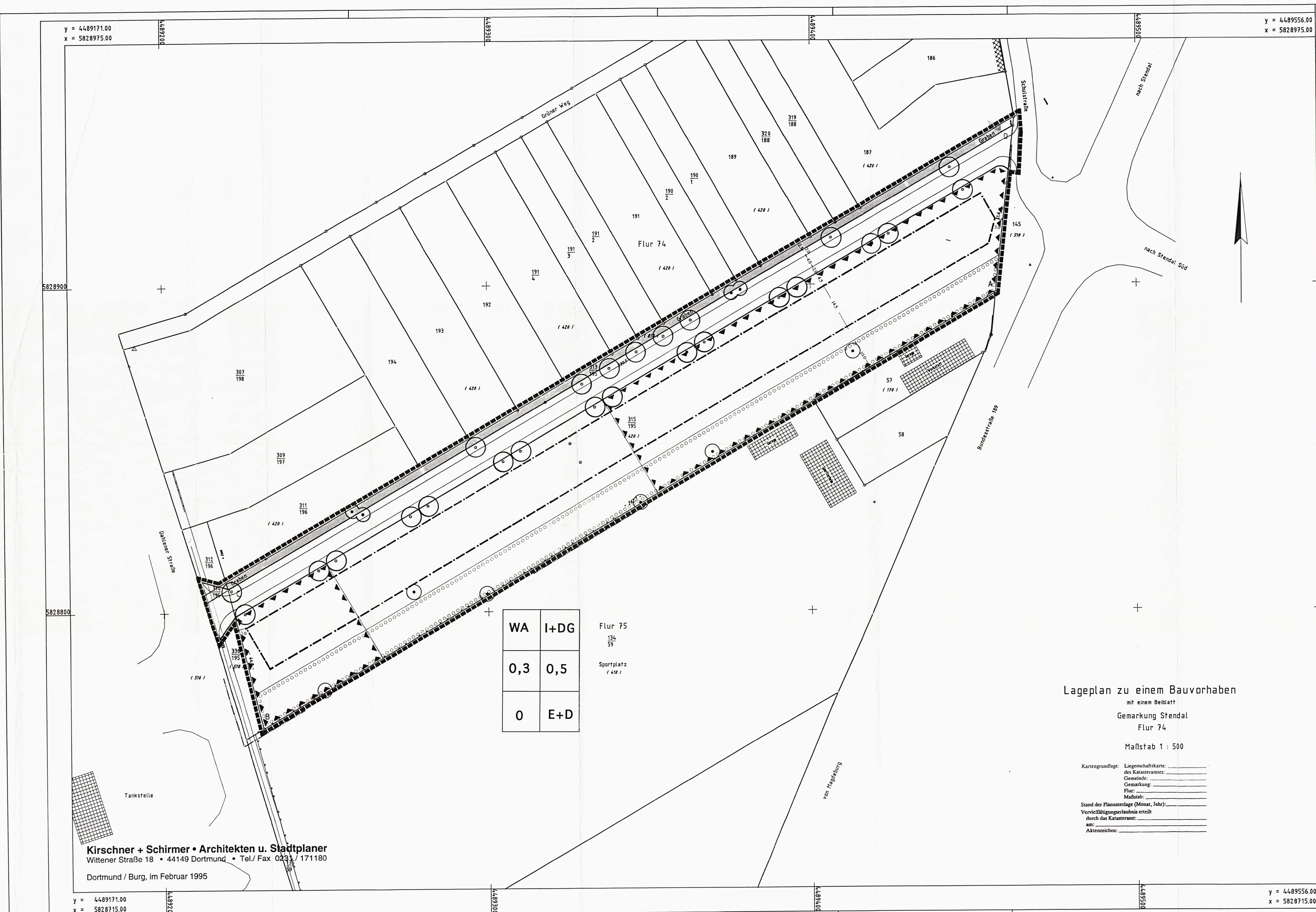




Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/93

Rechtsgrundlage

Ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung, der § 7 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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 des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA 31 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1990 (BGBl. I, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntgabe vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43 S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,5	Geschoßflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
DG	Ausgebautes Dachgeschoß
Aufenthaltsräume im Dachgeschoß werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mit berücksichtigt	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 52 und 53 BauNVO
o	Offene Bauweise
E + D	Nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
-----	Wasser-, Abwasser-, Gas-, Elektro-, Telekommunikation
5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Öffentliche Grünfläche - Graben
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
o	Anzupflanzender Einzelbaum
+	Zu erhaltender Baum
6. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Es sind nur Wohngebäude zulässig
- Ausnahmen bedürfen einer gesonderten Genehmigung

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5
- Anzahl der zulässigen Geschosse: I + DG
- Traufhöhe: max. 4,00 m über Straßenbegrenzungslinie
- OK, Erdgeschoßfußboden max. 0,75 m über Straßenbegrenzungslinie
- Garagen sind nur in einem der beiden Grenzabstände innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Gebäude innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind entsprechend TAB.1 mit einem Schalldämmmaß der Außenwand von 40 dB zu realisieren. Abhängig vom Flächenanteil der Fenster an der Außenwand ergeben sich Anforderungen an das Schalldämmmaß der Fenster von 35 dB (Schallschutzklasse 3) oder bei großflächigen Verglasungen von 40 dB (Schallschutzklasse 4).
- Für Gebäude außerhalb der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen gilt Schallschutzklasse 2; bei großflächigen Verglasungen erhöht sich die Anforderung an das Schalldämmmaß auf 35 dB (Schallschutzklasse 3).
- Bei der Grundrißplanung sind schalltechnische Gesichtspunkte so zu berücksichtigen, daß mindestens ein Schlafraum zur lärmquellenabgewandten Seite angeordnet wird und die Anordnung von Funktionsräumen (Treppenhaus, Küche, Bad etc.) soweit möglich in Richtung der Hauptgeräuschquellen erfolgt.
- Bei der Stellung der Gebäude ist soweit möglich darauf zu achten, daß anfallsbezügliche Freiräume an der lärmabgewandten Seite entstehen.

B. Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht durch zulässige Stellplätze einschließlich Zufahrten und zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf jedem Grundstück mindestens zwei Obststämme zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der angrenzende Sportplatzbereich ist durch einen dichten, standortgerechten Strauchbewuchs einheimischer Gehölze abzusichern.
- Im Bereich der Vorgärten ist je Grundstück ein Obstbaumhochstamm (malus, prunus in Sorten) zu pflanzen. Er ist bei Abgang zu ersetzen.
- Im Grabenbereich sind als anzupflanzende Einzelbäume Trauerweiden zu verwenden. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.
- Für alle Pflanzmaßnahmen sind nur einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste der Stadt Stendal zu verwenden.
- Notwendige Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen, Hauszugänge und Freisitze dürfen nur mit wassergebundener Decke oder im Sandbett verlegtem Pflaster oder Naturstein angelegt werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen) § 87 BauO LSA i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Einfriedungen

- Einfriedungen sind zur öffentlichen Erschließung hin nur als Hecke bis max. 1,20 m zulässig
- Einfriedungen zu den Seiten sind als offener Maschendrahtzaun oder als Hecke bis max. 1,60 m zulässig

2. Dächer

- Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer (Krüppelwalmdächer) zulässig.
- Die Dachneigung soll zwischen 38° und 45° betragen.
- Die Dachüberstände dürfen max. 0,45 m einschließlich Dachrinne betragen (Ausnahmen in begründeten Einzelfällen zulässig)
- Als Dachbedeckung sind kleine Ziegel- oder Betondachsteinformate in den Farbtönen hellrot bis rotbraun vorgeschrieben.
- Die Summe der Länge der Dachgauben auf einer Seite darf max. 1/2 der Traufbreite betragen. Breiten

3. Fassaden

- Fassaden sind entweder in mineralischen Putzen in abgedeckten Weißtönen gestrichen, oder als Klinkerfassaden ausschließlich in Rotönen zu gestalten.

4. Garagen

- Fertigaragen aus Beton oder Blech sind nicht zulässig.
- Benachbarte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

5. Nebenanlagen

- Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als Gartenlauben in Holzbauweise zulässig.

6. Werbeanlagen

- Werbeanlagen auch unter 0,5 qm sind genehmigungspflichtig.

7. Haupteinfriedung

- Die Gestaltung der Haupteinfriedung erfolgt laut beiliegendem Regelquerschnitt.
- Die im Straßenraum anzupflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 0,20 m haben, gemessen 1,00 m über der Wurzel.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorbestrichen oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführt läßt, die nicht den Anforderungen der Nr. 1 bis Nr. 7 dieser Satzung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden.

Regelprofil - Planstraße 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Stendal, den 27.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stendal, den 27.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat am 11.10.93 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stendal, den 27.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.10.93 bis zum 30.11.93 während folgender Zeit: Montag, Dienstag, Mittwoch von 7.30 - 12.15 und 12.45 - 16.30 Uhr, Donnerstag von 7.30 - 12.15 und 12.45 - 17.30 Uhr und Freitag von 7.30 - 12.30 Uhr nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.93 im Amtsblatt des Landkreises und der Stadt Stendal (Stendaler Woche) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stendal, den 27.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 02.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stendal, den 27.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die Planunterlagen erhält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stendal, den 02.07.93 (Ort, Datum) (Kassieramt, ÖBV)
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.09.93 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 02.09.93 gebilligt.
Stendal, den 27.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.09.1995, AZ: 25.36.211.00, unter Auflagen- und Maßgaben sowie Hinweisen erteilt.
Stendal, den 11.10.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß des Stadtrates vom 02.09.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.09.95 bestätigt.
Stendal, den 11.10.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stendal, den 11.10.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt der Auskunft erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Landkreises und Stadt Stendal/Zeitung "Stendaler Woche" amtlich 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 Fälligkeiten und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.10.95 in Kraft getreten.
Stendal, den 11.10.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

Übersichtsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/93
Wohngebiet Dahlemer Straße / Stendal - Röxe

URSCHRIFT

Ausfertigung