

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 15 BauNVO)**

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

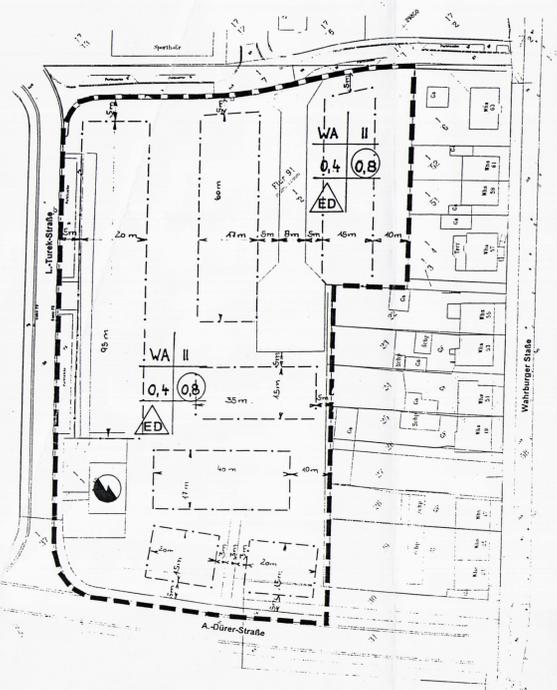
nicht zulässig.

b) Nebenanlagen  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 von Spielanlagen, Müllboxen, Terrassen o. ä. zugelassen werden.  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie soweit eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 21a BauNVO)**

a) Anzahl der Vollgeschosse: max. II
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)**  
offene Bauweise
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB. Innerhalb des gesamten Plangebietes der 2. Änderung gilt folgendes

  - Je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Schlehe, Hartriegel, Hasel oder Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.
  - Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Hainbuche oder Obstbaum zu pflanzen.
  - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
  - Die für Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigende Fläche ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig. Es sind wasserdurchlässige Materialien, z. B. Pflaster mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen oder Rasengittersteine zu verwenden.

- Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**  
Im Baugebiet sind Garagen bzw. Carports gem. § 12 Absatz 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen und Carports unzulässig. Im Ausnahmefall können Garagen und Carports in den seitlichen Grenzabstandsflächen zugelassen werden.
- Wohnnutzung in Dachgeschossen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**  
Gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Dachgeschossen gelegenen Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen, einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Berechnung der Geschossflächen mitzurechnen sind.



M 1:1.000

### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	sh. Textliche Festsetzungen 1a
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl	
0,8	Geschossflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse	sh. Textliche Festsetzungen 2d
	Höhenlage	sh. Textliche Festsetzungen 2a-c
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	sh. Textliche Festsetzungen 3
ED	Einzel- und Doppelhäuser	
---	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche	
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>		
[Symbol]	Elektrizität, Standort Trafo	
<b>sonstige Planzeichen</b>		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Plangrenze	

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch  
und § 87 Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

- § 1 Geltungsbereich**

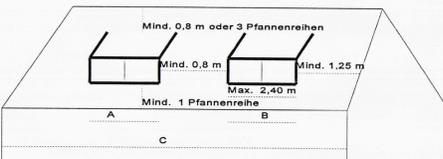
Räumlicher Geltungsbereich  
Diese ÖBV gilt für den Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/91 "Wahrburger Straße", Stadt Stendal.

Sachlicher Geltungsbereich  
Diese ÖBV regelt die Gestaltung

  - der Dächer
  - der Außenwände
  - der Gebäudehöhen
  - der Einfriedungen.
- § 2 Gestaltung der Dachformen**
  - Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 20° bis max. 45° zulässig. Abweichend sind gegeneinander gestellte Pultdächer mit einer beidseits gleichen Dachneigung von mind. 20° bis max. 45° zulässig.
  - Für Nebengebäude, Anbauten, Garagen und Carports sind auch Pultdächer mit einer Neigung von max. 45° sowie Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.
  - Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 0,80 cm zulässig, außen gemessen. Bezugspunkt sind die Oberkante der Rohdecke und die Oberkante des fertigen Daches in der Ebene der Außenwandfläche.
- § 3 Gestaltung der Dachdeckung**
  - Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Beton oder Ton zulässig. Für Deckungen nach § 2 (2) sind auch andere Materialien zulässig.
  - Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen Rot und Orange der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:  
RAL 2001 Rotorange    RAL 3000 Feuerrot    RAL 3002 Karminrot  
RAL 3013 Tomatenrot    RAL 3016 Korallenrot.
  - Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.  
Dachflächenfenster sind zulässig, müssen jedoch den Anforderungen des § 4 Abs. 2 und 3 entsprechen.

## § 4 Gestaltung der Dachaufbauten

- Als Dachaufbauten sind ausschließlich Dachgauben in der Form von Spitz- und Schlegelgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.
- Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Addition darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe betragen.
- Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen. Die Breite einer einzelnen Gaube bzw. Zwerchgiebel darf jeweils 2,40 m nicht überschreiten. Die Abstände von Gauben bzw. Zwerchgiebel untereinander müssen mindestens 0,80 m betragen. Der Fußpunkt der Gaube muß vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche einen Abstand von mindestens einer Pfannenreihe haben. Der obere Schnittpunkt des Gaubendaches bzw. Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss von der Firstlinie des Hauptdaches mindestens drei Pfannenreihen oder mindestens 0,80 m entfernt sein.



A + B ≤ C/2

## § 5 Gestaltung der Außenwände

- Die Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen.
- Es ist nur Material in den Farbreihen Gelb, Grau und Weiß der RAL Farbkarte 840 HR zulässig.  
RAL 1001 Beige    RAL 1013 Perlweiß    RAL 1014 Eifenbein  
RAL 1015 Hellelfenbein    RAL 7032 Kieselgrau    RAL 7035 Lichtgrau  
RAL 7038 Achatgrau    RAL 9001 Cremeweiß    RAL 9002 Grauweiß  
RAL 9010 Reinweiß  
und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.
- Für Giebelreiecke und die Drempelbereiche sind auch Verkleidungen zulässig. Sie sind wie folgt auszuführen:  
Holz, Anstrich in den Farbreihen Grau und Braun der RAL Farbkarte 840 HR:  
RAL 7015 Schiefergrau    RAL 7016 Antrazigräu    RAL 7021 Schwarzgrau  
RAL 7024 Graphitgrau    RAL 7026 Granitgrau    RAL 8003 Lehmgrau  
RAL 8004 Kupferbraun    RAL 8007 Rehbraun    RAL 8011 Nußbraun  
RAL 8012 Rotbraun    RAL 8015 Kastanienbraun  
oder farblose Schutzanstriche und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.
- Sockelbereiche dürfen individuell gestaltet werden.

## § 6 Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen

- Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Oberkante der Erdgeschoßfußbodens darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwandseite, so gilt als neuer Bezugspunkt die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche von der straßenseitigen Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhe der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
- Die max. Traufhöhe der Gebäude wird auf 7,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

## § 7 Gestaltung der Einfriedungen

- Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als

  - lebende Hecken (Maschendrahtzaun als Anpflanzschutz von Hecken)
  - offener Holzzaun.

- Die Höhe von 1,20 m straßenseitig darf nicht überschritten werden.
- Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese in einem dem Hauptgebäude entsprechenden Material auszuführen. In ihrer Farbe sind sie dem Hauptgebäude anzugleichen. Sockel und Pfosten aus Naturstein sind zulässig.
- Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Metall zulässig.

## § 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 81 (1) BauO des Landes Sachsen-Anhalt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder deren Vertreter vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 7 dieser ÖBV entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 (3) BauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr.1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43, S. 568) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

### Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/91 "Wahrburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV); 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 01.06.1999

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde abgesehen, da die Planungsabsichten durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9/91 "Wahrburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) und die 1. Änderung hinreichend bekannt waren.

Stendal, den 01.06.1999

### Beteiligung TÖB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 12.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 01.06.1999

### Planunterlagen

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche 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 auf die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den 01.06.1999

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Stadt Stendal  
Planungsamt

Stendal, den 01.06.1999

### Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit Begründung haben vom 25.01.1999 bis 26.02.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 01.06.1999

### Satzungsbeschuß

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan und die ÖBV nach der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 01.06.1999

### Genehmigung

Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am ..... gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit der Verfügung vom ..... (AZ.: .....) - unter Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Magdeburg, den

Regierungspräsidium

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschuß des Stadtrates der Stadt Stendal vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (AZ.: .....) bestätigt.

Stendal, den

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung und die ÖBV werden hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 20.06.2000

Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 9/91 "Wahrburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV); 2. Änderung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.06.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.06.1999 in Kraft getreten.

Stendal, den 20.06.2000

Oberbürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

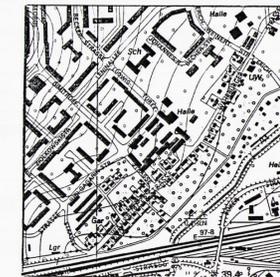
Stendal, den

Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den

Oberbürgermeister

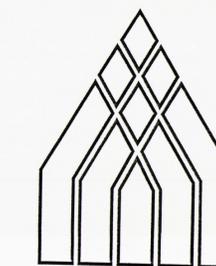


Kartengrundlage: Auszug aus top. Karten 1:10.000  
Blätter Nr: N-32-132-B-a-4  
Ausgabejahr 1991

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung  
Sachsen - Anhalt  
Aktzeichen: LVD 1/295/94

## Stadt Stendal



## Bebauungsplan Nr. 9/91 "Wahrburger Straße" 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)