

Bebauungsplan Nr. : 27/96

"Stadtsee III - Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MA Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

M Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschöflichkeitszahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität - Trafostation

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Friedhof

Rasen - Offenland - Grünfläche - siehe Planzeichen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzung

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO)

Ausweisung der Hauptbaukörper (Stellung der baulichen Anlagen (Flächenlinie))

vormandene Einzäunung

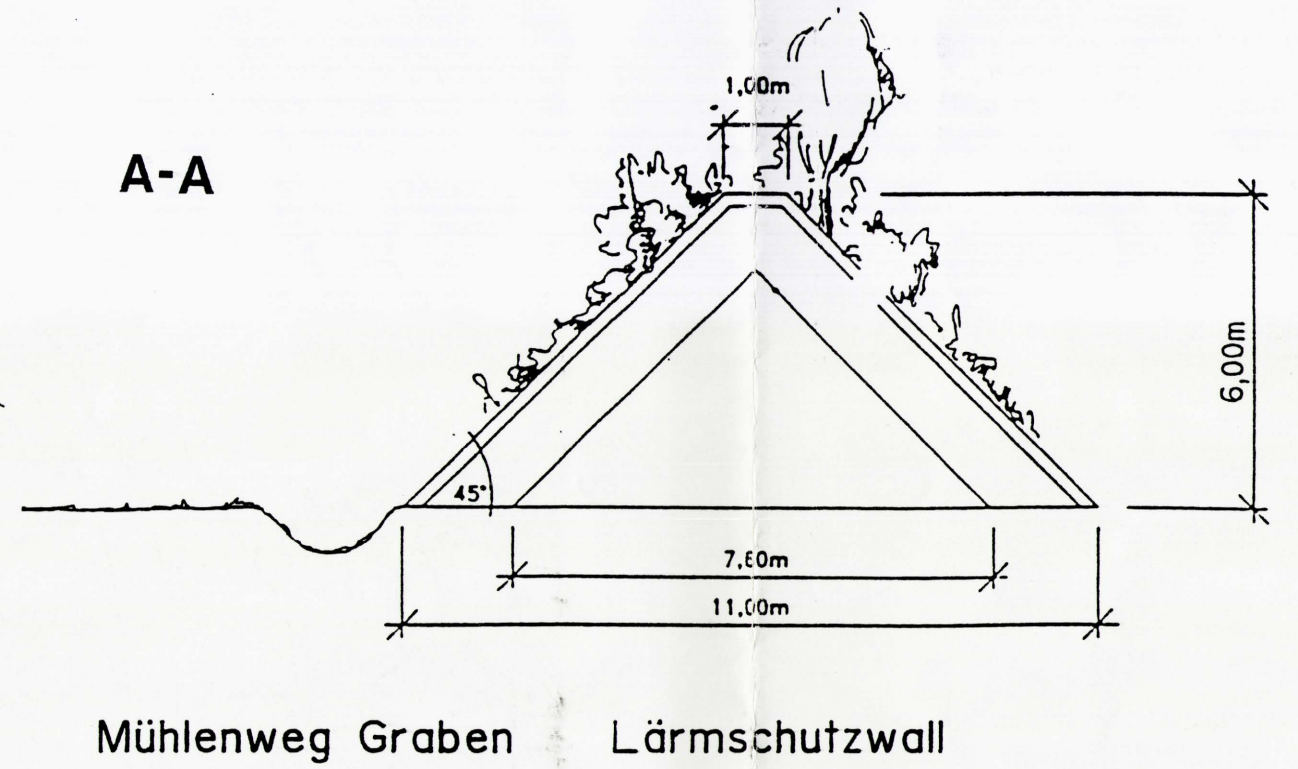
Flurstücksnummer

Umgrenzung der Fläche für den Lärmschutzwall

Grenze des Lärmschutzbereiches < 50 dB

Immissionshöhe 6 m

Zeitraum 22.00 - 6.00 Uhr



Mühlenweg Graben Lärmschutzwall

Hinweis

Bei Bau- und Erdarbeiten im südlichen Teil des Plangebietes ist mit bedeutenden archäologischen Fundstellen zu rechnen. Die Arbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für archaische Denkmalpflege in Halle anzuzeigen. Die fachliche Begleitung der Erdarbeiten ist durch das Landesamt für archaische Denkmalpflege zu gewährleisten.

Hilfsangaben	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflichkeitszahl
Bauweise	Hausart
offen/geschlossen	

Teil B: Baurechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 27/96 "Stadtsee III - Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebs des Bergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergrünungsstätten
- der Doppel- und Reihenhäuser

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

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der OK des anliegenden Gehweges bzw. des anliegenden Wohnweges liegen.
Der Bezugspunkt für Höhenangaben an den Gebäuden ist die OK Straßenbelag in Straßennähe rechtsweg zum Gebäude.
Die max. Traufhöhe darf bei Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen 6,0 m betragen.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA):
Zahl der Vollgeschosse maximal II
GRZ 0,4
GFZ 0,8

(3) Im Mischgebiet sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.
In den WA-Gebieten 1-3, 5, 7-11 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In den WA-Gebieten 4 und 6 sind Hausgruppen zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

(1) Für die Baufelder WA 1 - 11 des Plangebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

(2) Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 4 Carports und Garagen § 9 (1) Ziff. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

(1) Carports und Garagen können ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (3,00 m-Streifen) errichtet werden.
Auf dem Grundstück dürfen max. 2 Einzelgaragen oder 2 Carports/Stellplätze oder 1 Garage mit 2 Einstellplätzen errichtet werden.

§ 5 Nebenanlagen § 9 (1) Ziff. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

(1) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke nicht widersprechen.

(2) Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie sowohl eingegründet werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entgegen sind.

§ 6 Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

(1) Zwischen den WA-Gebieten werden Fußwegverbindungen angeordnet.
Zwischen der Planstraße B und dem Heideweg werden neben der Erschließungsstraße (Planstraße A) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Rad-Weg-Verbindungen angeordnet.

(3) Im Mischgebiet wird eine Straße zwischen Albert-Einstein-Str. bis Mühlenweg vorgesehen.

§ 7 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Ziff. 15 BauGB

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. (siehe Planzeichen)

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Ziff. 20 BauGB

(1) Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige befestigte Freiflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenmaterial, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

(2) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

§ 9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Ziff. 23 BauGB

(1) Den Abschluß des Bebauungsgebietes zum Mühlenweg (Bundesbahnstrecke) und zum Veninger Weg bildet ein 6,00 m (bezogen auf den Mühlenweg) hoher Lärmschutzwall.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen § 9 (1) Ziff. 25 BauGB

(1) Entlang der Erschließungsstraßen sind einseitig Baumartpflanzungen mit eingetragenen Stützmaßangaben in der Sitzung am 4.2.99 durch die Stadt Stendal als Begründung zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.

(2) Auf den Privatgrundstücken ist je 50 m² versiegelter Fläche mind. 1 einheimischer Laubbau zu pflanzen.

(3) Der Schallschutzwall ist mit Bäumen (Hochstamm), Solitären, Strüchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

(4) Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen (Privatgrün und Grünflächen vor den Haupteingängen der Wohnhäuser) sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Obstpflanzen sind standortgerecht auszuwählen. Grün- und Baumschutz ist der Weiterverwertung durch Kompostierung zuzuführen. Die Eigenkompostierung auf den Grundstücken ist zulässig und anzustreben.

(5) Außerhalb des Wohngebietes ist je Grundstück bzw. Parzelle zusätzlich ein Laubbau zu pflanzen.

(6) § 2 Abs. 1 ein-fügen!

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

gemäß § 87 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27/96 "Stadtsee III - Mühlenweg" (an. PKL 2.2 Begründung).

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Dächer
- der Außenwände
- von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung
- Tankstellen
- der Einfriedungen
- der Doppel- und Reihenhäuser

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

(1) Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Gängen und Carports, können auch Pultdächer zugelassen werden.

(2) Die Dachneigung der Hauptgebäude in den WA 1-3, 5, 7-11 kann 25 - 50° betragen. In den WA 4 und 6 ist eine Dachneigung der Hauptgebäude von 25-40° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Gängen, Carports, und Glasdächer auf Anbauten darf die Dachneigung bis 45° betragen.

(3) Im Mischgebiet sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

(1) Für die Dachdeckung der Dächer in den WA sind Dachdeckungen aus Ton oder Beton erlaubt.

(2) Außerdem sind verglaste Dachflächen zulässig, die nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche betragen dürfen.

(3) Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften in gleichem Farbton einzudecken.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachaufbauten

(1) Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Addition darf höchstens 50 % der zugehörigen Traufbreite betragen.

(2) Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

(1) Die Außenwände sind in Putz, in Fachwerk oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern kann die Fassadengestaltung unterschiedlich gestaltet werden.

(2) Unzulässig sind glänzende Wandbauteile, wie glasierte Fliesen und Platten, Verkleidungen und Wandfelder aus Kunststoffen sowie farbige Glasbausteine. Holzverkleidungen sind zulässig.

§ 6 Anforderungen an die Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung

Bauelemente, die der Solarenergiegewinnung dienen, sind zulässig und sind in die Außenflächen der Gebäude zu integrieren. Sie dürfen nicht mehr als leicht, noch wenig über die Dach- und die Heideweg werden neben der Erschließungsstraße (Planstraße A) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Rad-Weg-Verbindungen angeordnet.

§ 7 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(1) Einfriedungen der Grundstücke sind nur Zäune oder lebende Hecken. In der Wachstumsphase der Hecken ist Maschendrahtzaun zulässig.

(2) Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind Tore und Türen aus Metall oder Holz zulässig.

§ 8 Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung können zugelassen werden, wenn die Abweichung dem Ziel der beabsichtigten Gestaltung nicht wesentlich entgegensteht.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 (1) BauO des Landes Sachsen-Anhalt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 8 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung und des §§ 9 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 sowie § 87 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 94 (GVBl. LSA Nr. 31, S. 723) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) als Sitzung beschlossen.

Aufstellungsbescheid
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 24.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/96 "Stadtsee III - Mühlenweg" Stendal und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.1996 bekanntgemacht worden.

Stendal, den 5.2.1999 Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist von 24.09.1996 bis 28.09.1996 durchgeführt worden. Auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Stendal vom 28.09.1996 ist Satz 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgelesen.

Stendal, den 5.2.1999 Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 4.2.1999 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 5.2.1999 Oberbürgermeister

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (1). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Baustandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergabekarte der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlich-keit ist einwandfrei möglich.

Osternburg, den 06.05.1999 ÖBV

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
ATEG Planungsgesellschaft mbH
Moltkestraße 42
Stendal, den 14.03.1999 Stendal
Tel.: 03931/67 04 05

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.1996 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit Begründung haben vom 28.09.1996 bis 28.11.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stendal, den 5.2.1999 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.1996 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit Begründung haben vom 28.09.1996 bis 28.11.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stendal, den 5.2.1999 Oberbürgermeister

Satzungsbescheid
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 4.2.99 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 5.2.1999 Oberbürgermeister

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.98 bis einschließlich 23.11.98 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter der Berücksichtigung der zu dem Bauelementenverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 4.2.99 durch die Stadt Stendal als Begründung zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.

Stendal, den 5.2.1999

Siegel Oberbürgermeister

Genehmigung
Der Bebauungsplan und die ÖBV 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 Auslegen und Hinweisen erteilt.

Magdeburg, den Regierungspräsidium

Die Bebauungsplansatzung und die ÖBV werden hiemit ausgeteilt.

Stendal, den Oberbürgermeister

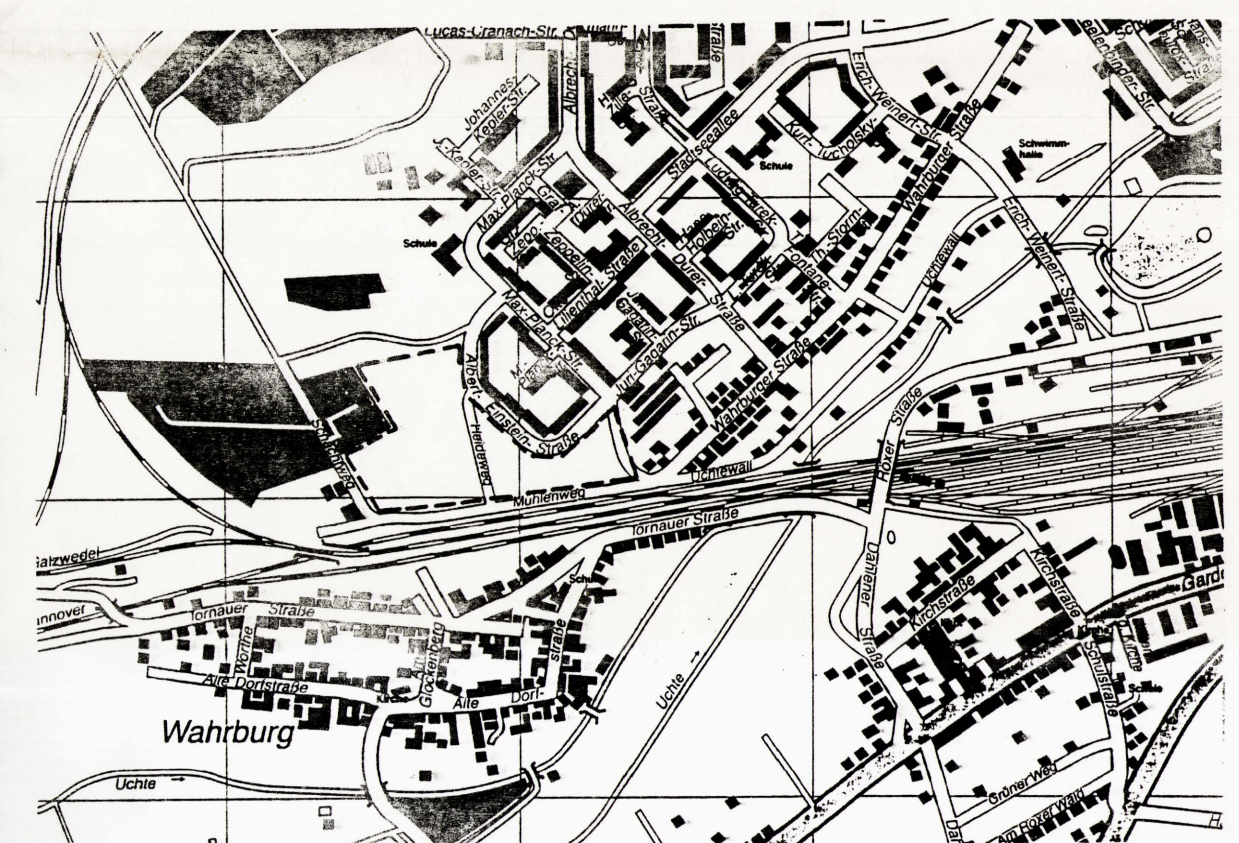
Infrastruktur
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. und der ÖBV sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal amtlich bekannt gemacht 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 hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist am in Kraft getreten.

Stendal, den Oberbürgermeister

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

Stendal, den Oberbürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom 06.05.1999
mit Aufhebung der ÖBV
in der Anlage



Kartengrundriss: Ausschnitt aus Top. Karten 1:10.000. Ständer Nr. N-32-132-B-4. Ausgabejahr 1991. Landesamt für Landesvermessung und Katasterämter. Verarbeitet durch: Landesamt für Landesvermessung und Katasterämter, Sachsen-Anhalt. Aktenzeichen: LV01/25594.

Kartengrundriss: Liegenschaftskarte: Stendal. das Katasteramt: Stendal. Gemeindegemeinschaft: Stendal. Gemeindegemeinschaft: Stendal. Maßstab: 1:1.000. Datum: 04/98. Stand der Planung: (Monat/Jahr): 27.04.1998. Veranlassung: ist erstellt. durch das Katasteramt: Stendal. am: 27.04.1998. Aktenzeichen: A4-1747-98.

Stadt Stendal	
Bebauungsplan Nr. 27/96 "Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)	
Maßstab: M 1:1000	Blatt Nr. 1
Bearbeitet: Stendal, d. 14.02.98	Gezeichnet: [Signature]
Genehmigt: Stendal, d. [Signature]	Anteilhaber