Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 9/94

Georgenstraße

Stendal

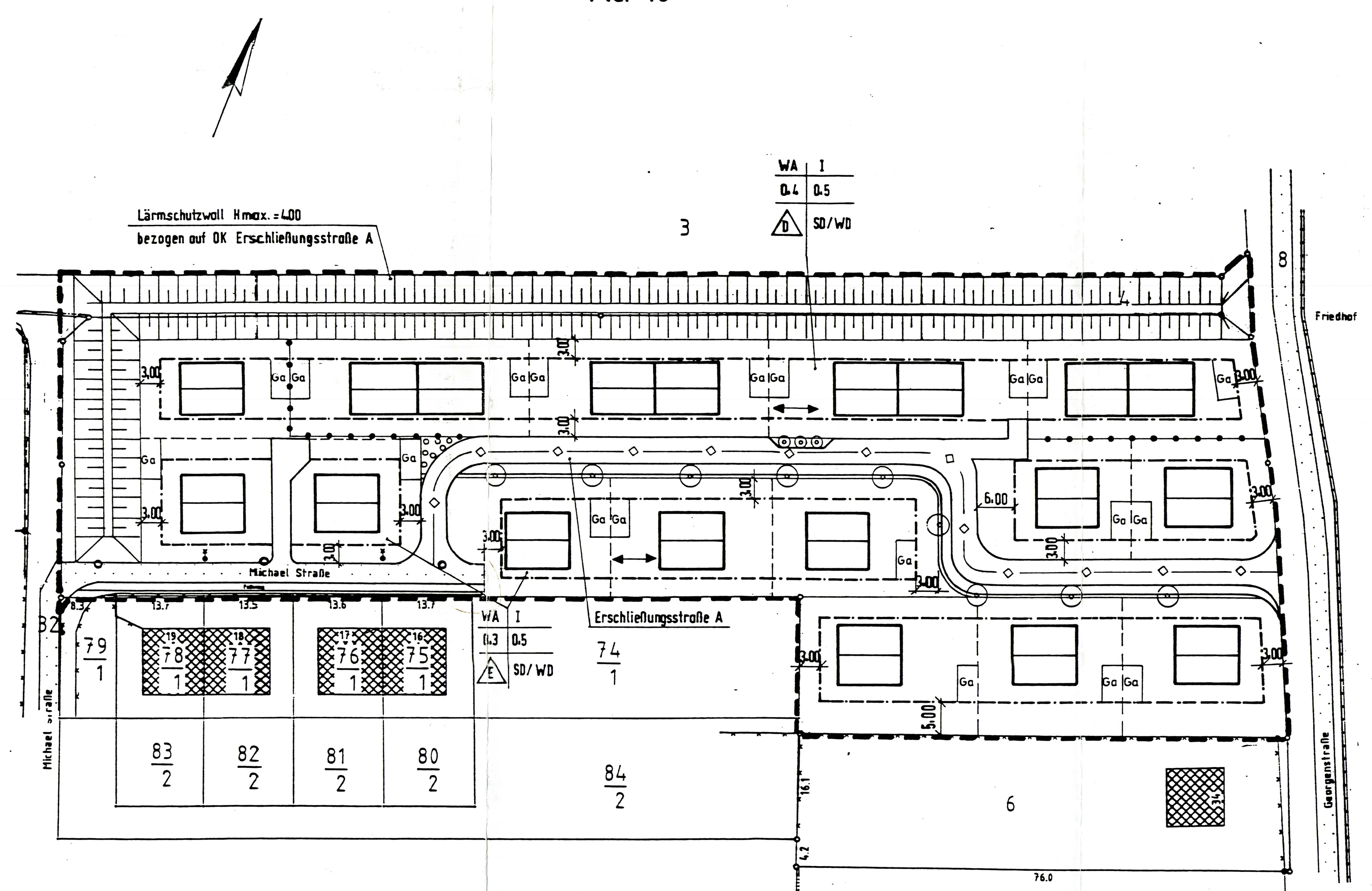
~~mit örtlichen Bauvorschriften~~

Gemarkung Stendal
Flur 48

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10000
Blätter Nr.N.32 Ausgabejahr 1991

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch: LVD-Sachsen-Anhalt
am: 21.10.94
Aktenzeichen: LVD / 1/295/94



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:______
des Katasteramtes:______
Gemeinde:______
Gemarkung:______
Flur:______
Maßstab:______
Stand der Planunterlage(Monat,Jahr):______
Verfielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt:______
am:______
Aktenzeichen:______

RECHTSGRUNDLAGE

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung ist Rechtsgrundlage der § 7 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Wohnungsbau-/Erleichterungsgesetzes (WOBauErl.G.) vom 17. Mai 1990 (BGBL. I S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)
- 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. LSA Nr. 31 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,
- in Verbindung mit der Gemeindeordnung über das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntgabe vom 11.10.93 (GVBL LSA Nr. 43 S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

3. Der Stadtrat hat am 21.11.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

4. 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 15.12.94 bis zum 23.01.95 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
Freitag	von 7.30 - 12.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.12.94 im Amtsblatt des Landkreises und Stadt Stendal (Stendaler Woche) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 02.05.95 den geänderten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung analog § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.05.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung haben vom 24.05.95 bis 26.06.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 19.10.1995
Der Oberbürgermeister

6. Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.05.95 bis zum 26.06.95 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,
Freitag	von 7.30 - 12.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.05.95 im Amtsblatt ~~des Landkreises und Stadt~~ für den Stendal (Stendaler Woche) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 09.10.95 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Johannes Nitz Stendal

Stendal, den
(Ort, Datum, Siegelabdruck) ~~Katasteramt~~ (Nitz) ÖBVI

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) wurde am 09.10.95 vom dem Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 09.10.95 gebilligt.

Stendal, den 19.10.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.11.95 Az 25.33-21100 ~~unter Auflagen und~~ Maßgaben sowie Hinweise erteilt.

Stendal, den 10.01.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

11. ~~Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß des Stadtrates vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom.............. Az. .... bestätigt.~~

~~Stendal, den~~
~~(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister~~

12. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wir hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 10.01.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

13. 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 Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.12.95 im Amtsblatt ~~des Landkreises und Stadt~~ für den Stendal/Zeitung "Stendaler Woche" amtlich bekanntgemacht 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 (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 14.12.95. in Kraft getreten.

Stendal, den 10.01.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 NauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 für Einzelhäuser festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 für Doppelhäuser festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wir mit I festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird mit 0,60 m gemessen ab Oberkante (OK) Mitte Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen gleich Firsthöhe (FH) wird mit 9,00 m über Oberkante Sockelhöhe festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise (O) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

~~Gestalterische Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Landesbauordnung~~ ausgenommen

Dachformen und Dachneigungen

Als Dachformen sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.
Als Materialien sind zulässig:

Dachziegel oder Betondachsteine

Als Farben sind zulässig: **rot bis rotbraun**

Die Dachneigung ist zulässig zwischen 38° bis 45°

Dachausbauten (Gauben u.ä.) dürfen maximal 50 % der gesamten Trauflänge einer Gebäudeseite einnehmen.

Gestaltung der Baukörper

Die sichtbaren Bauteile sind in traditionellem Material oder in solchem Material auszuführen, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht.
Nicht zulässig sind Blech-, Plast- oder Asbestwerkstoffe sowie Verkleidungen aus bituminierten Pappen.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind aus Holz auszuführen.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m über Oberkante Fußweg nicht überschreiten.
Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30 m über Oberkante Fußweg sein.

~~Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 85 der Landesbauordnung~~

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  der Festsetzung der Gestaltung der Dachform und Dachneigung,
  der Festsetzung der Dachausbauten,
  der Gestaltung der Baukörper,
  der Einfriedungen zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Begrünung durch Anpflanzung standortgemäßer heimischer Gehölze sowie Hecken- und Kletterpflanzen vorzunehmen.
   Die Auswahl hat entsprechend der beigefügten Liste (Pkt 3.6.5 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan) zu erfolgen.

2. Am westlichen - und nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m zu errichten.
   Der Lärmschutzwall ist mit schnellwachsenden mittelkronigen Baumarten 3 x verpflanzt und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Im Inneren des Wohngebietes, am Wendehammer, ist ein öffentlicher parkähnlicher Grünbereich aufzubauen.
   Die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche ist mit schnellwachsenden mittelkronigen Baumarten, 3 x verpflanzt, und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Die Bepflanzung der Erschließungsstraße des Wohngebietes erfolgt mit einheimischen Laubbäumen.
   Die öffentlichen Straße ist einseitig mit Einzelbäumen als Hochstamm, 3 x verpflanzt, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

   Der Baumabstand beträgt 15 m

   Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

5. Die Fahrbahneinengungen der Erschließungsstraße zur Verkehrsberuhigung sind mit Einzelbäumen als Hochstamm, 3 x verpflanzt, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Auf den Privatgrundstücken sind je Hauptbaukörper und 100 m2 versiegelter Flächen mindestens 2 einheimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt sowie je 100 m2 versiegelter Fläche mindestens 3 einheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

   Eine Pflanzung mit dekorativen Ziergehölzen erfolgt individuell unabhängig von dieser Festsetzung.
   Für größere Parzellen ist je angefangene 500 m2 ein weiterer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Auf jeder Parzelle des Wohngebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher als freiwachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Höhenbegrenzung für Grenzpflanzungen als einreihige Hecke wird mit 2 m, die Mindestbreite mit 1 m festgesetzt.

8. Auf jeder Parzelle des Wohngebietes ist die Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze als Vorgarten zu gestalten.
   Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

9. Eingegangene Bäume und Sträucher sind durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche zu ersetzen.
   Die Stadt Stendal legt durch Satzung die Pflege der öffentlichen Grünflächen fest.

   Grün- und Baumschnitt sind der Weiterverwertung durch Kompostierung zuzuführen.
   Die Eigenkompostierung auf den Privatgrundstücken ist zulässig.

10. Kleingärten zur Selbstversorgung sind auf den jeweiligen Parzellen des Wohngebietes zulässig.
    Obstgehölze sind standortgerecht auszuwählen.

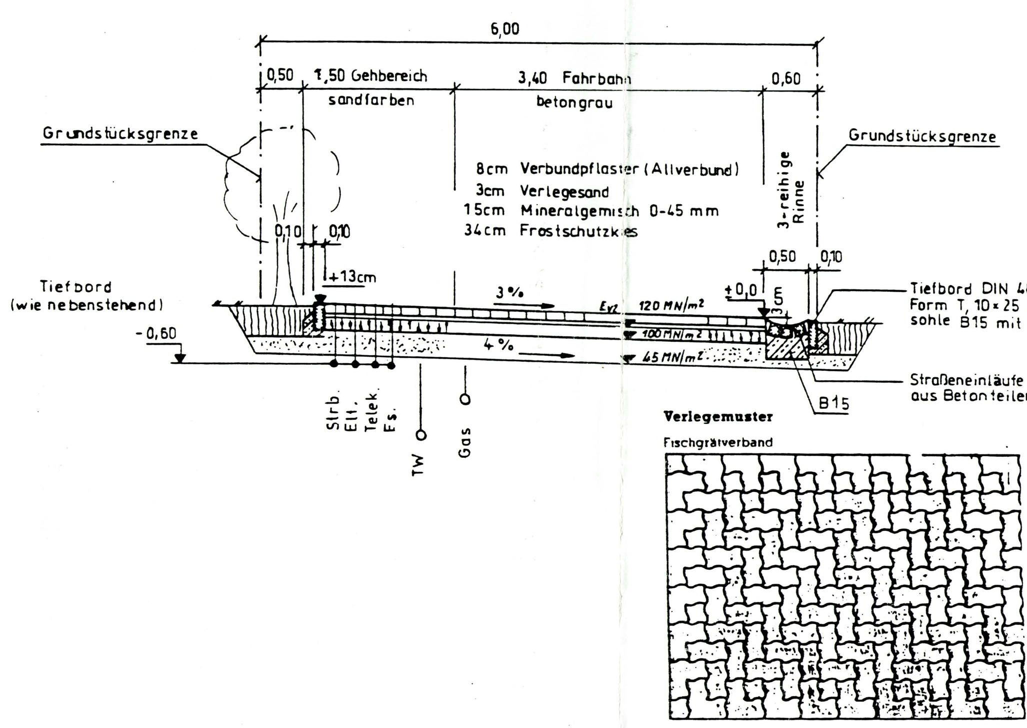
11. Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist im Geltungsbereich zu belassen und für die Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen.

    Die Verwendung als Grauwasser im Privathaushalt ist bei Vorliegen der hygienischen und leitungstechnischen Voraussetzungen zulässig.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit ~~Auflagen~~/Maßnahmen/~~Hinweisen~~
Magdeburg, den 27.11. 1995
Im Auftrage

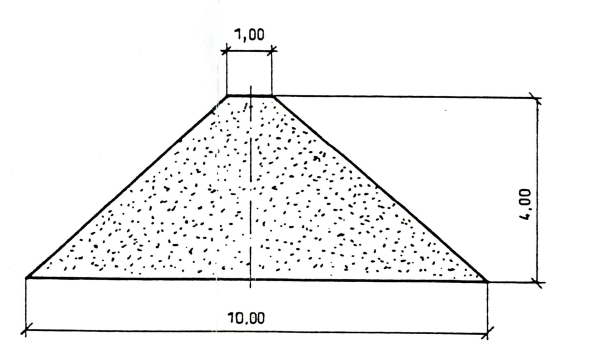
Regelprofil Erschließungsstraße A

M 1:50



Querschnitt Lärmschutzwall

M 1:100



Planzeichenfestzetzung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl für Einzelhäuser	GRZ §§ 16 und 19 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl für Doppelhäuser	GRZ §§ 16 und 19 BauNVO
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ §§ 16 und 19 BauNVO	
I	Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
—·—·	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-◇—◇- unterirdisch

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Verbindliche Festsetzung der Firstrichtung

Flurstücksgrenzen

Parzellengrenzen

URSCHRIFT

1. Ausfertigung

Beispiel: Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,5	Geschoßflächenzahl
Festsetzung der Hausform	E	SD/WD	Satteldach / Walmdach

Stendal Wohngebiet "Georgenstraße"	Ldks. Stendal
Planverfasser: INCO Invest - Consult GmbH, Gustav-Adolf-Str. 15, 39106 Magdeburg	
Vorhaben und Erschließungsplan	M 1:500
	Datum: 02/95