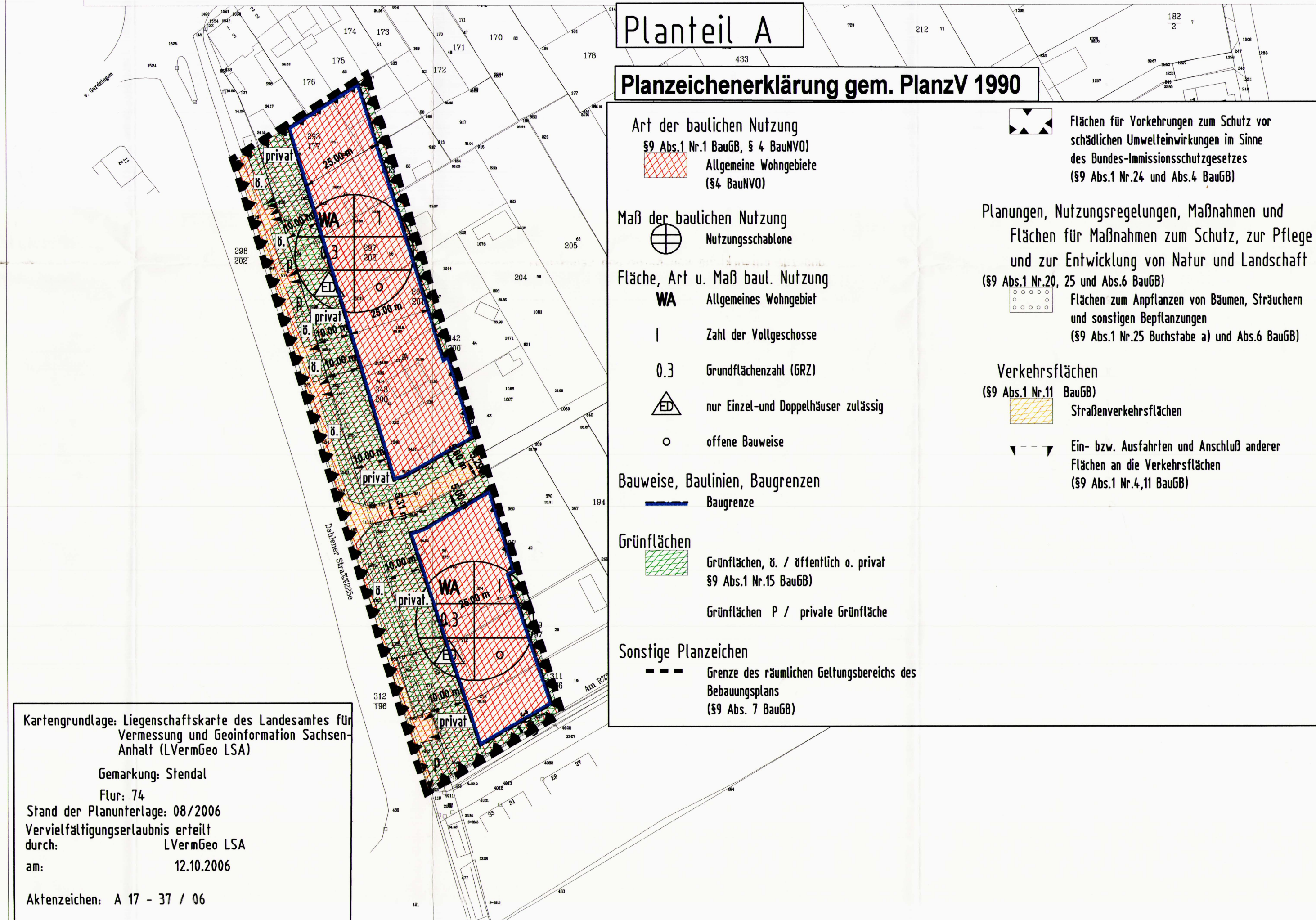


Bebauungsplan Nr. 7/91 "Dahlener Straße", 1. Änderung



Planteil B

Bebauungsplan Nr. 7/91 "Dahlener Straße" I. Änderung

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bis zum 31.12.2006 gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Dritten Gesetz zur Erleichterung von Investitionen, Artikel 1, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), 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 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 für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) in der derzeit gültigen Fassung.

in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992, GVBl. LSA Nr. 7/1992, ausgegeben am 14.02.1992, in der derzeit gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in § 4 (3) genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen

nicht zulässig:

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich des B - Planes ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planzeichen festgesetzt:
 - I : -Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 0,3 : - Grundflächenzahl
 - ED : - nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
 - o - offene Bauweise

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Höhenlage von Traufhöhe und Traufpunkt wird wie folgt festgesetzt.

- 3.1.1. Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird auf max. 4,00 m, gemessen zum Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche mittig und rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen festgesetzt.
Traufpunkt:
Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen der Außenhaut von Dach- und Wandfläche.

- 3.2.2. Höhe - Erdgeschossfußboden:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen. (Bezugspunkt siehe Pos. 3.1.1)

4. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten § 9 (1) 4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO

- 4.1. Für die im WA zulässigen Hauptnutzungen sind je Nutzungseinheit max. 2 Garagen oder Carportstellplätze zulässig.

- 4.2. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

- 4.3. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den 10,00 m tiefen Vorgartenbereichen, die durch die Eigentümer als Streuobstwiese anzulegen sind.

- 4.4. Je Grundstück ist nur eine Zuwegung bis max. 3,50 m Breite zulässig, die sowohl fußläufig als auch mit dem Kfz zu nutzen ist. Diese Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- 4.5. Zur Verringerung von Grabenüberfahrten haben sich Nachbarn auf eine gemeinsame Grabenüberfahrt an der Grundstücksgrenze zu verständigen.

5. Lauben in privaten Gartenflächen § 9 (1) Nr. 10 u. 15 BauGB u. § 14 (1) S. 1 BauNVO

In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der Bereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze ist jeweils für ein Grundstück nur eine eingeschossige Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24,00 m² Grundfläche, einschließlich überdachter Freisitz zulässig, die nach ihrer Beschaffenheit, nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist.

6. Grünordnungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a und b BauGB

- 6.1. Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. Je 30,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger oder 2 halbstämmige Obstbäume bzw. vorwiegend heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die 10,00 m tiefen Vorgartenbereiche sind als Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

6.1.1. Laubgehölze: (für Ausgleichspflanzungen auf Privatgrundstücken)

Obstgehölze der Arten Malus (Apfel), Pyrus (Birne), Sorbus (Eberesche), Juglans (Walnuß) und Prunus (Kirsche, Pflaume) in heimisch bewährten Sorten, als Hochstämmen innerhalb des 10,00 m Vorgartenbereichs, sonst auch als halbstämmige Obstbäume, außerdem

Deutscher Name Botanischer Name

Eberesche Sorbus aucuparia
Traubenkirsche Sorbus padus
Hainbuche Carpinus betulus
Birke Betula pendula

und andere Arten / Sorten

6.1.2. Strauchgehölze: (für Ausgleichspflanzungen auf Privatgrundstücken)

Wildrose Rosa canina
Wildrose Rosa rubiginosa
Haselnuss Corylus avellana
Schneeball Viburnum opulus
Berberitze Berberis vulgaris
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Weißdorn Crataegus monogyna

und andere Arten /Sorten

6.1.3. Hecken und Kletterpflanzen: (für Ausgleichspflanzungen auf Privatgrundstücken)

Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Kletterrosen Rosa "Coral Dawn" in Sorten
Efeu Hederia helix
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata, "Veitchii"
Mauerwein Parthenocissus quinquefolia

und andere Arten /Sorten

6.2. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen.

7. Schallschutzmaßnahmen: § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, WA = 55 dB (A) am Tage und nachts 45 dB (A), um bis zu 6 dB (A) überschritten. Das Plangebiet ist weiterhin als schallbelastet einzustufen, daher sind nachfolgende Maßnahmen unbedingt erforderlich:

- 7.1. Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. (Gebäudeanordnung, Grundriss und Fassadengestaltung)

- 7.2. Schlafräume und Kinderzimmer sind nach Möglichkeit auf der von der Schallquelle (Dahlener Straße) abgewandten Hausseite zu errichten. Bei Anordnungen von Schlaf- und Kinderzimmern zur Lärmquelle in Bereichen mit Pegeln > 50 dB (A) nachts, sind diese Räume zusätzlich mit einer künstlichen Belüftung zu versehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Schlafrum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmungen durch vorgelagerte Bauten z. B. einfach verglaste Wintergärten oder das Gebäude selbst) nachgewiesen wird.

- 7.3. Innerhalb der mit nebenstehendem Planzeichen () umgrenzten Flächen sind als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkungen die umschließenden Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Decken, Dächer etc. von Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB auszuführen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß $\alpha_{f,R}$ wres des Außenbauteils (Außenwand + Fenster) ist Tabelle 10 der DIN 4109 bzw. dem Schallschutzgutachten (siehe Anlage) zu entnehmen. Dabei ist von der in der Anlage 4 des ECO AKUSTIK - Gutachtens Nr. ECO 05070 vom 09.12. 2005 dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen.

Hinweise:

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden getrennt geführt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden.

Wasserrechtliche Erlaubnisse und Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

Archäologische Bodenfunde

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Fundstellen mit archäologischen Bodenfunden bekannt.

Es ist damit zu rechnen, dass bei Bodengriffen unerwartet archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die Grundstückseigentümer sowie die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.

Planteil C

Verfahrensvermerke

Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der bis zum 31.12.2006 gültigen Fassung und des § 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, Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 25.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/91 „Dahlener Straße“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal bekanntgemacht worden.

Stendal, den 7.5.07

Oberbürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 27.06.2005 einschließlich 15.07.2005 durchgeführt worden.

Stendal, den 7.5.07

Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 17.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme, aufgefordert worden.

Stendal, den 7.5.07

Oberbürgermeister

Planunterlage

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt. Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 12.10.2006; Akt. Z: A17- 37/06). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den

LVerGeo

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Wolfgang Neumann, Planungsamt, Stendal

Stendal, den 3.5.2007

Planer

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Haupt- und Personalausschuss der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.09.2006 bis einschließlich 04.10.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stendal, den 7.5.07

Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.04.2007 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Stendal, den 7.5.07

Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 7.5.07

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7/91 „Dahlener Straße“, 1. Änderung mit Begründung und Umweltbericht 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 14.8.2007 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 14.8.2007 in Kraft getreten.

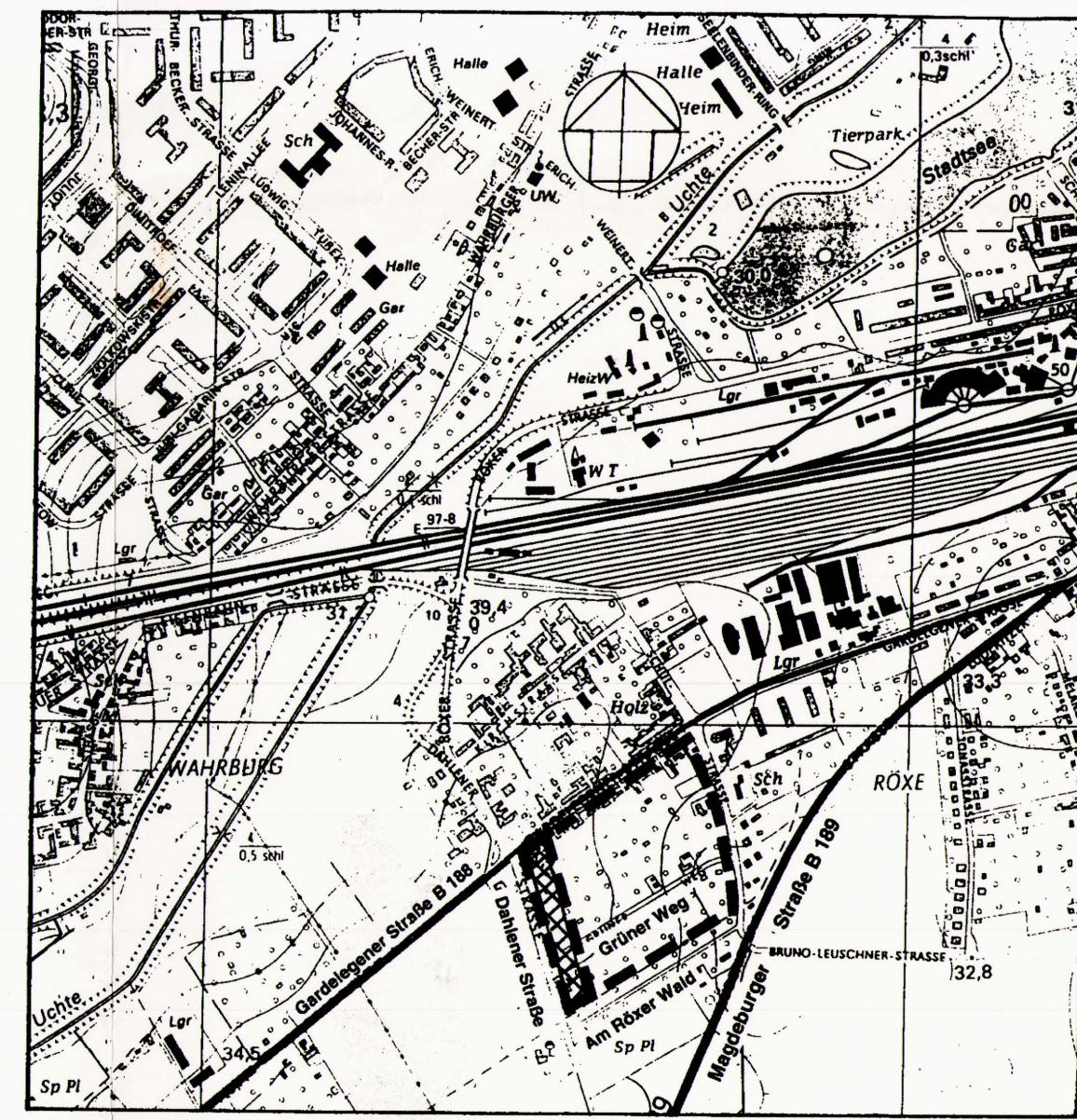
Stendal, den 25.5.17

Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stendal, den

Oberbürgermeister



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte M 1 : 10 000
Vertriebsgebiet Stendal erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen - Anhalt
Erlaubnisnummer: LVerGeo/146/2000

Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 / 91 „Dahlener Straße“

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/91 „Dahlener Straße“, 1. Änderung

URSCHRIFT

Stadt Stendal Planungsamt	
Bebauungsplan Nr. 7/91 „Dahlener Straße“, 1. Änderung Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	
Maßstab: M 1 : 1000	Blatt: Nr.: 1
Bearbeiter: Wolfgang Neumann, Planungsamt Planstand: 08/2006	geprüft: Axel Achilles, Amtsleiter