

———— MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: ANLIEGER-UND VERSORGUNGSTRÄGER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

→ • • • • • • • ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

◆—◆—◆— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEMÄSS § 1 ABS. 6 BAUNVO SIND DIE IN § 4 ABS. 3 BAUNVO GENANN-TEN, AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN

1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES

 SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE 3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNG

4. GARTENBAUBETRIEBE

ZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 a BauGB.

5. TANKSTELLEN

NICHT ZULÄSSIG.

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

------ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIM-MUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGE-

ELEKTRIZITÄT, TRAFO

GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER

**REGENRUCKHALTEBECKEN**, s. textliche Festsetzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

> UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

# § 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

die Gestaltung der Dächer

die Gestaltung der Außenwände

die Gestaltung von Gebäudehöhen

die Gestaltung der Einfriedungen

(1) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° zulässig. Abweichend sind gegeneinander gestellte Pultdächer mit einer einheitlichen, beidseits gleicher Dachneigung von mind. 40° - 45°

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt

- (2) Für Nebengebäude, Anbauten und Garagen sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig, wenn diese als Anbau an das Hauptgebäude erfolgen und der höchste Punkt des Pultdaches dabei die Trauflinie des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
- (3) Für Garagen sind zudem Flachdächer mit einer Neigung von max. 3° zulässig.

## (4) <u>Drempel Kniestöcke</u>

(2) <u>Sachlicher Geltungsbereich</u>

außen gemessen. Bezugspunkte sind die Oberkante der Rohdecke und die Oberkante des fertigen Daches in der Ebene der Außenwandfläche.

3000 Feuerrot

3002 Karminrot

3013 Tomatenrot

3016 Korallenrot

a) JE 1 gm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, SCHWARZER HO-

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLAN-

INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON

BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGEN-

- DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
- ZU PFLANZEN. c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGAN-
- GES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
- 2.1 GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 b BauGB ZU ERHALTENDER BAUM. DER BAUM IST ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE DES ABSTERBENS DURCH GLEICHARTIGEN BAUM ZU ERSETZEN.
- 2.2 INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIM-MUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN IST NACH HYDRAULISCHER BERECHNUNG EIN REGENRÜCKHALTEBECKEN ANZULEGEN. ES IST NATURNAH ZU GESTALTEN UND MIT STANDORTGERECHTEN PFLAN-ZEN EINZUGRÜNEN.
- IM BAUGEBIET SIND GARAGEN BZW. CARPORTS GEM. § 12 (6) BAUNVO AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT AUSNAH-ME DER FLÄCHEN MIT DER UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN NICHT ZULÄSSIG. IN DEN FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG H (HAUSGRUPPEN) SIND GARA-GEN BZW. CARPORTS GEM. § 12 (6) BAUNVO NICHT ZULÄSSIG.
- WOHNNUTZUNGEN IN DACHGESCHOSSEN. GEMÄSS § 20 ABS. 3 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE IN DACHGE-SCHOSSEN GELEGENEN FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN, EIN-SCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPEN UND EINSCHLIESS-LICH IHRER UMFASSUNGSWÄNDE, BEI DER BERECHNUNG DER GESCHOSS-FLÄCHEN MITZURECHNEN SIND.

(3) Für Giebeldreiecke sind auch Verkleidungen zulässig. Sie sind wie folgt auszuführen: Holz in senkrechter Schalung, Anstrich in den Farbreihen GRAU

und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR: RAL 7015 Schiefergrau 7016 Antrazitgrau 7021 Schwarzgrau 7024 Graphitgrau 7026 Granitgrau 8003 Lehmbraun 8004 Kupferbraun 8007 Rehbraun 8011 Nußbraun

Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegen-

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseiti-

Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der

gen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden

Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

den Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseiti-

8015 Kastanienbraun oder farblose Schutzanstriche und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

8012 Rotbraun

Höhenlage der baulichen Anlagen.

gen Gebäudeseite führt.

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

Drempel (Kniestöcke) sind bis einer Höhe von 80 cm zulässig,

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG (1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1), § 2 (2) sind nur nicht-

glänzende Dachsteine aus Beton und Ton zulässig.

Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN

von Schleppgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.

(1) Als Dachaufbauten sind ausschließlich Dachgauben in der Form

(2) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Addition darf höch-

(3) Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang muß mind. 1,25 m

stens die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen.

(1) Die Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen.

(2) Es ist nur Material in Farbreihen GELB, GRAU und WEISS der RAL

und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

- (2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ROT RAL 2001 Rotorange
- LUNDER ZU PFLANZEN.
- b) JE 20 gm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHE, LINDE, ESCHE, HAINBUCHE
- - betragen. Die Breite einer einzelnen Gaube darf jeweils 2,00 m nicht überschreiten. Die Abstände von Gauben untereinander müssen mind. 0,80 m betragen. Der Fußpunkt der Gaube muß vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche einen Abstand von mind. 3 Pfannenreihen haben. Der obere Schnittpunkt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß von der Firstlinie des Hauptdaches ebenfalls mind. 3 Pfannenreihen oder mind. 0,80 m entfernt sein.
    - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

Farbkarte 840 HR zulässig:

1013 Perlweiß

1014 Elfenbein

1015 Hellelfenbeir

7032 Kieselgrau

7035 Lichtgrau

7038 Achatgrau

9001 Cremeweiß

9002 Grauweiß

9010 Reinweiß

RAL 1001 Beige

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gemäß § 83 der Bauordnung Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 9/91 WAHRBURGER STRASSE", Stadt Stendal

erfordern.

- und ORANGE der RAL Farbkarte 840 HR zulässig: (1) Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als
  - lebende Hecken Holzzaun mit senkrechten Latten.
    - (2) Die Höhe von 1,20 m straßenseitig darf nicht überschritten wer-
    - (3) Erhalten Zäune einen Sockel oder Pfosten, so sind diese in einem dem Hauptgebäude entsprechenden Material gem. § 5 auszuführen. In ihrer Farbe sind sie dem Hauptgebäude anzugleichen. Sokkel und Pfosten aus Natursteinen sind zulässig.
    - (4) Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind auch Tore und Türen aus Metall zulässig.

Ordnungswidrig handelt nach § 81 (1) BauO des Landes Sachsen-Anhalt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 7 dieser ÖRTLICHEN Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 (3) BauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 2. VermRÄndG v. 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257) in der derzeit gültigen Fassung sowie § 83 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Juni 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 229) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 5 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990, in der derzeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 18.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/91 "Wahrburger Straße" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.1992 und am 09.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 31.08.1993

ordnung (BauZVO) beteiligt worden.



Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bauplanungs- und Zulassungsver-

Stendal, den 31.08.1993



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom

Stendal, den 31.081993



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 31.08.1993





Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stenda/ den 15.4.93

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt 38100 Braunschweig

Braunschweig, den M.O. D. M. L.

24.05.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung haben vom 17.06.1993 bis 20.07.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich



08.04.1993 bis 16.04.1993 durchgeführt worden.



Bezirksregierung

ordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....

Stendal, den ...

hiermit ausgefertigt.

Stendal, den .16.12.1993

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 9/91 "Wahrburger

Amtsblatt für Landkreis und Stadt Stendal/Zeitung "Stendaler Woche" amtlich

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß der Stadtver-

Die Bebauungsplansatzung und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird

Straße" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.1993... im

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 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. Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.1993. Kraft getreten.

Stendal, den 16.12.1993



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 30.08.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 31.081993



Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist der Bezirksregierung am ...... gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Bezirksregierung hat die Genehmigung mit Verfügung vom .....)- unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweisen - erteilt.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen

Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend/

Stendal, den . 24. o 4. 1995



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht gel-

Stendal, den .....

tend/geltend gemacht worden.

(Gebhardt) Bürgermeister

(Gebhardt)

Bürgermeister

URSCHRIFT

STADT STENDAL NR. 9/91 WAHRBURGER STRASSE MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT Ü. GESTALTUNG

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 3300 Braunschwei

BEBAUUNGSPLAN