Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
des Katasteramtes
Gemeinde: Stendal
Gemarkung: Stendal
Flur: 65
Maßstab: 1 : 500
Stand der Planunterlage(Monat,Jahr): 12/94
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt
am:
Aktenzeichen:

Regierungspräsidium Magdeburg,
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
Magdeburg, den 16.08.1995
Im Auftrage

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,0) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II-D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH/OK 4,50 — Traufhöhe über OK Gelände als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

H — Bauweise: nur Hausgruppen zulässig

ED — Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Erschließungsstraße

Einfahrt

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Trinkwasserleitung

Schmutzwasserleitung

Schacht - OK Deckel ü.NN
- OK Sohle ü.NN

Regenwasserleitung

6. Grünflächen

Spielplatz

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume - Anpflanzung

Bäume - Erhaltung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Belastete Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, Feuerwehr und evtl. Müllfahrzeug (mit abschließbarer Sperre sichern)

Grenze von Nutzungsart bzw. Nutzungsmaß

Grundstücksgrenze alt

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

95/20 — Flurstücknummer

Gebäude - Bestand

Gebäude - Planung (außerhalb des Planungsgebietes)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung mit der Planzeichenerklärung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

1. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Im Siedlungsgebiet Rönnefelder Straße ist eine Erweiterung der Wohnbebauung am südlichen Rand geplant.Es werden 13 - 15 Eigentumswohnungen und ca. 5 Einfamilienhäusern errichtet.

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird das Errichten von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet wurde in zwei unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert. Im Osten ist eine ringförmige Häusergruppenstruktur vorgesehen, und im westlichen Teil werden Einfamilien- bzw. Doppelhäuser errichtet .

Die Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße, welche als Wohnstraße bzw. Mischverkehrsfläche vorgesehen ist und im Bebauungsbereich mit einer platzartigen Aufweitung endet.
Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge gibt es die beschränkte Befahrbarkeit eines mit Pollern abgegrenzten Verbindungsweges zur Rönnefelder Straße.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke werden die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Traufhöhe, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Dachform festgesetzt.

	westl.Baugebiet	östl.Baugebiet
Grundflächenzahl GRZ	0,3	0,4
Geschoßflächenzahl GFZ	0,6	1,0
Zahl der Vollgeschosse (maximal möglich)	I und ausbaufähiges Dach gebautes	II u. ausgebautes Dachgeschoß
max. Traufhöhe über OFG	4,50 m	8,20 m
Dachform	-Pult-o.Satteldach -22°-48° Dachneigung -Harteindeckung bzw. -Blech	

Die Oberfläche Fußboden im Erdgeschoß darf maximal 0,5 m höher liegen als die Oberkante der Straßenachse in Höhe des Eingangsbereiches.

2. Grünflächen

Die geplante Begrünung ist Bestandteil der Planunterlagen Teil A und ist im Grünordnung/Pflanzplan (Anlage 4 zum Durchführungsvertrag) genau festgeschrieben.

Entlang der Rönnefelder Straße und der inneren Erschließungsstraße im Eigenheimbereich ist ein Grünstreifen zwischen Straße und Baugrenze vorgesehen und mit einem Pflanzgebot im Sinne BauGB § 9 Abs. 1 Pkt. 25 festgesetzt.
Hier sind standortgerechte Gehölze nach Satzungsbeschluß vom Investor zu pflanzen und von den Anliegern zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (Zugang, Zufahrt, Stellplatz).
Auf diesem Grünstreifen sollte mindestens 1 kleinkroniges einheimisches Laubgehölz auf 40 m2 angepflanzt werden.

Zusätzlich sind an der Zufahrtssituation im östlichen Baugebiet 2 großkronige Laubbäume als raumeinengende Torsituation zu setzen.

Die Plätze sind ebenfalls mit großkronigen, prägnanten Bäumen (z.B. Eiche, Kastanie, Wallnußbaum) zu bepflanzen.

Im westlichen Teil der Bebauung wird auf dem quadratischen Platz ein kleiner Spielplatz errichtet.

Die nicht überbauten Flächen müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Es werden keine zentralen Stellflächen für Mülltonnen vorgesehen. Sie sind auf dem eigenen Grundstück bzw. im Objekt unterzubringen und an den Tagen der Müllentsorgung dem Entsorgungsunternehmen zugänglich zu machen bzw. bereitzustellen.

3. Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 87 BauO. Sie dient zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes, in direkter Angrenzung an die vorhandene Ortslage einerseits und an die geplante Bebauung des Borghardt-Stiftes andererseits.

Durch die Festsetzung der Mindestdachneigung von 22° - 48° innerhalb des Plangebietes wird sichergestellt, daß eine Schrägdachausbildung als maßgebliches Gestaltungselement erfolgt.

Für die Fassadenausführung sollten vorrangig helle Putztöne oder Sichtmauerwerk verwandt werden. Das schließt ein Hinzufügen von weiteren Materialien nicht aus, soweit gestaltprägende Quantitäten nicht überschritten werden.
Fassadenbegrünung ist zu berücksichtigen.

Zum öffentlichen Straßenraum sollten keine Zäune, sondern nur niedrig gewachsene Hecken bis 0,80 m Höhe errichtet werden. Nachbarschaftsgrenzen sind ebenfalls weitgehend mit Hecken auszuführen.

URSCHRIFT

1. Ausfertigung

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10 000
Blatt 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
Aktenzeichen: LVD/1/295/94

RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlage ist der § 7 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Wohnungsbau / Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG.) vom 17.Mai 1950 (BGBl.I S.926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466).

Stendal, den 10.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Stendal, den 10.05.95
(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 10.05.95
(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 10.05.95
(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 und 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 10.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 02.05.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stendal, den 10.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

6. " 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."

Stendal, den 11.Mai 1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Katasteramt/ÖbVerm Ing)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.05.95 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 02.05.95 gebilligt.

Stendal, den 10.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.08.95 Az 25.32-21100 ~~unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweise~~ erteilt.

Stendal, den 19.09.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

9. 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)

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

Stendal,den 19.09.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 06.09.95 . . . . . im Amtsblatt für den Landkreis 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 06.09.95 . . in Kraft getreten.

Stendal, den 19.09.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Oberbürgermeister)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.7/94
RÖNNEFELDERSTRASSE STENDAL

PLANZEICHNUNG; TEIL - A
FLURKARTENAUSSCHNITT

M 1 : 500

(Grundlage Flurkarte M 1:500)

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER: procura - immobilien
MAKLER - UND BAUTRÄGERGESELLSCHAFT mbH
IM TANGERMÜNDER TOR 1
39576 STENDAL
DATUM:

UNTERSCHRIFT:

ARCHITEKTURBÜRO STENDAL, HOOCK 8A, 39576 STENDAL
TEL.: 03931/216826 FAX.: 03931/715574
BEARBEITER: DATUM: 29.03.95