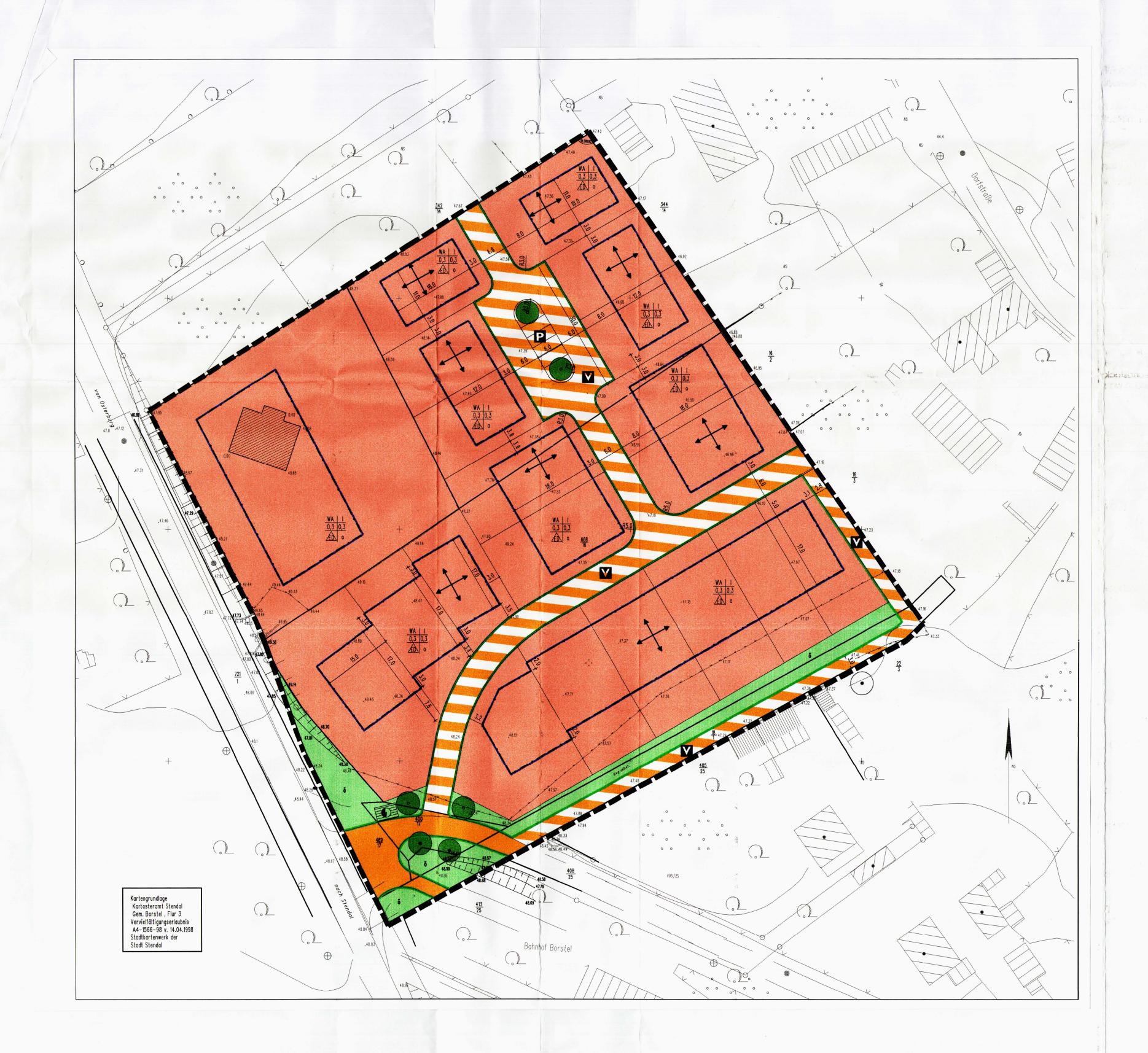
Stadt Stendal

Bebauungsplan Nr. 28/96 "Am Bahnhof Borstel" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Teil A: Planzeichnung und Planerläuterung M. 1:500



Bebauungsplan Nr. 28/96 "Am Bahnhof Borstel" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI, IS, 2253) i. V. m. § 233 BauGB 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 (BGBI, IS, 132) in der derzeit gültigen Fassung. in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom

23. Juni 1994 (GVBI. Nr. 37 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung. in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGB I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1997 (GVBI. LSA Nr. 721/1997) in der derzeit gültigen

Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)

Rechtsgrundlage: § 9(1)1 BauGB 1. Art der baulichen Nutzung § 4 BauNVO WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1)1 BauGB 2. Maß der baulichen Nutzung § 19 BauNVO GRZ Grundflächenzahl § 20 BauNVO GFZ Geschoßflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BauGB § 22 BauNVO Offene Bauweise § 9(1)11 BauGB 4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

flächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

für die Abfallentsorgung und Abwasser-

§ 9(1)15 BauGB

öffentlich

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

Erhaltung von Bäumen§ 9(1)25b BauGB

Anpflanzung von Bäumen §9(1)25a BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB des Bebauungsplanes

Ausrichtung der Hauptbaukörper Hauptfirstrichtung

Textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen Rechtsgrundlagen:

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9(1)1 BauGB
§§ 16,19,20 BauNVO

§ 9(1)4 BauGB

§ 12(6) BauNVO

§ 9(1)4 BauGB

§ 14(1) BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4(3) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung

die überbaubaren Flächen

- Höhe der baulichen Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

Bauweise auszuführen.

§ 9(4) BauGB

Geltungsbereich

(2) Sachlicher Geltungsbereich

-die Gestaltung der Dächer

-die Gestaltung der Aussenwände

-die Gestaltung der Einfriedungen

- Zahl der Vollgeschosse

Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports nicht zulässig

3.2 Je Grundstück sind maximal 2 Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig

Nichtüberdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO für Kleintierhaltung, Gartenlauben und

Die Zuführung des gesamten Niederschlagswassers von befestigten (unbelasteten)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger

Sammeln und Versickern von Regenwasser auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

Eine Anschlußmöglichkeit an einen öffentlichen Regenwasserkanal besteht nicht.

Die Speicherung und Nutzung des anfallenden Regenwassers wird empfohlen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 87 der

(1) Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt den Geltungsbereich des

Bauordnung Sachsen-Anhalt in Verbindung mit

Oberflächen und Dachflächen in den Untergrund hat durch Anlagen zum

Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

In Abweichung von § 19(4) BauNVO darf die zulässige

Grundfläche nur bis 25 v. 100 überschritten werden.

. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungsplanes Nr. 28/96 "Am Bahnhof Borstel".

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt:

-die Gestaltung von Bauelementen zur Solargewinnung.

2.1 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer für die Wohngebäude zulässig.

§2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

5.2 Das Regenwasser ist örtlich auf dem Baugrundstück zu belassen.

die Grund- und Geschoßflächenzahlen

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe

- Nr. 5 Tankstellen

§ 18 BauNVO als Höchstmaß

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrs-

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, § 9(1)12 BauGB beseitigung sowie Ablagerungen

2.3 Bei Sattel- und Walmdächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung haben.

2.2 Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt 30° bis 48°.

2.4 Dachgauben sind nur als Einzelgauben zukässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.

§3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung (1) Für die Dachdeckung der Wohngebäude nach § 2 sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach § 3(1) sind nur in roten und rot-braunen Farbtönen, vergleichbar RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 8012, sowie Mischungen dieser

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände (1) Außenwände der Wohngebäude sind in hellem Putz, in roten oder rot-braunen Klinker (RAL Farben siehe §3(2)) oder in Holz zulässig.

Materialien aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.

§5 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(1) Zur Begrenzung der Grundstücke sind straßenseitig Metall- und Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Hecken sowie Holzzäune

(2) Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,20 m, anderenfalls maximal 1,50 m.

§6 Anforderungen an die Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung

Bauelemente, die der Solarenergiegewinnung dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn sie anderen Punkten dieser Gestaltungssatzung entgegenstehen Vorausssetzung ist, daß sie in die Außenfläche der Baukörper integriert sind

bzw. nicht mehr als 15 cm über die Dächer bzw. Wandflächen vorragen und

§7 Anforderungen an die Gestaltung der Gebäudehöhen

die sichtbaren Metallteile dunkel und nichtglänzend sind.

von baulichen Anlagen Der Traufpunkt darf, gemessen von der mittleren H\u00f6henlage des zugeh\u00f6riger Straßenabschnittes (Straßenachse) 4,50 m nicht überschreiten. Traufpunkt i.S. dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Innerseite der Außenwand mit der Unterseite des Dachsparrens.

(2) Der Sockel darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) 0,50 m nicht überschreiten. Sockel i.S, dieser Festsetzung ist die konstruktive Ausbildung zwischen der o.g Straßenachse und der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs. 3 BauO Sachsen-Anhalt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,-- geahndet werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25a BauGB. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 30 m² überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Die nicht versiegelten Bereiche innerhalb der Grundstücke sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten. Strukturreiche Hausgärten i.S. dieser Festsetzung sind Gärten mit einem Anteil der heimischen Gehölzarten von

1.3 In den Randbereichen der öffentlichen Erschließungsstraßen sind 10 Eicheh (Quercus petraea, HST 14-16 zu pflanzen.

1.4 Auf den öffentlichen Grünflächen sind mindestens insgesamt 900 Gehölze in folgender Auswahl, Anzahl und Mindestqualität zu pflanzen: Corylus avellana STR 1 X V, 4 TR, HO 60-10

Lonicera xylosteum STR 1 X V, 4 TR, HO 60-10 Cornus sanguineum STR 1 X V, 4 TR, HO 60-10 100 Stück igustrum vulgare STR 1 X V, 4 TR, HO 60-10 160 Stück Liguster Sambucus racemosa STR 1 X V. 3 TR. HO 60-10 60 Stück 60 Stück STR 1 X V, 3 TR, HO 60-10 Schlehe 80 Stück 60 Stück Crataegus monogyna. STR 1 X V, 3 TR, HO 60-100 STR 2 X V, 12-20 TR 40 Stück STR 2 X V, 4-6 TR, HO 60-BC 40 Stück Hedera helix HST 3 X V, STU 12-14 5 Stück Betula pendula



Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI.I, S.2253) i. V. m. § 233 BauGB in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1997 (GVBI, LSA Nr. 721/1997) in der derzeit gültigen Fassung sowie § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (Gbl.I Nr. 37 S. 723) i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB, hat der Stadrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Bebauungsplanes Nr. 28/96 und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem \$ 2 Abs. 1 BauGB am ...08...10.97 ortsüblich bekannntgemacht worden. Stendal, den .

Der Oberbürgermeister

Landesplanerische Beurteilung pana zustandige Stelle ist gem. § 246a Abs. Die für die Raumordnung und Landesr 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Stendal, den .

Der Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist von bis 30.10.97 durchgeführt worden. / Auf Beschluß des Stadtrates der Stadt Stendal vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB-von-der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Stendal, den 4. Dez. 1998

Der Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB vom .17-12.97 zur Abgabe einer Stellunghahme aufgefordert worden.

Der Oberbürgermeister

Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 31.03.98...). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den .03.12.1998

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Sendal, den 30.11.98

Entwurfsverfasser

Öffentliche Auslegung Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .2.2..07...18... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit Begründung haben vom .3.1.07..98... bis .0.3. .99:98. gem. § 3 Abs. 2 BauGB Affentlich ausgeleger

Stendal, den ...

Der Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am Entwurf des Bebauungsplanes mit der ÖBV und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Öbv mit Begründung haben vom bis gem § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf des Bebauungsplanes und der ÖBV mit Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom

Stendal, den

Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluß Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan mit der ÖBV nach der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 0.9.11.18... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Der Oberbürgermeister

6 Verm. Ing.

Genehmigung

Der Bebauungsplan und die ÖBV ist dem Regierungspräsidium Magdeburg amgem. §246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit der Verfügung vom 31.03.27. (AZ: 25-32/114/B12/50L) - unter Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Magdeburg, den Regierungspräsidium

Die Auflagen und Maßgaben werden durch den Beitrittsbeschluß des Stadtrates der Stadt Stendal vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom(AZ:

Der Oberbürgermelste

Die Bebauungsplansatzung und die ÖBV werden hiermit ausgefertigt

Stendal, den .06.05.79. Der Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 24.04.17.... 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, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in

Stendal, den 29.11.1999 Der Oberbürgermeister

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

Stendal, den ...26:06.2000

Der Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der ÖBV

sind Mängel der Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden. Stendal, den

Der Oberbürgermeister



Stadt Stendal Bebauungsplan Nr. 28/96 " Am Bahnhof Borstel " mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Teil A: Planzeichnung und Planerläuterung

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. JAKOB Freiherr-vom-Stein-Straße 1 39590 Stendal Tel. (O 39 31) 79 48-10 Fax (O 39 31) 79 48-19

Stand 18. 03. 1999

öffentlich ausgelegen. Stendal, den Der Oberbürgermeister Änderungsbeschluß Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am

Genehmigt gemäß Verfügung om heutigen Tage

legierungspräsidium Magdeburg