

Bebauungsplan Nr. : 27/96

"Stadtsee III - Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MA Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

M Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß-/Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität - Trafostation

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Friedhof

Rasen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzung

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 5 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO)

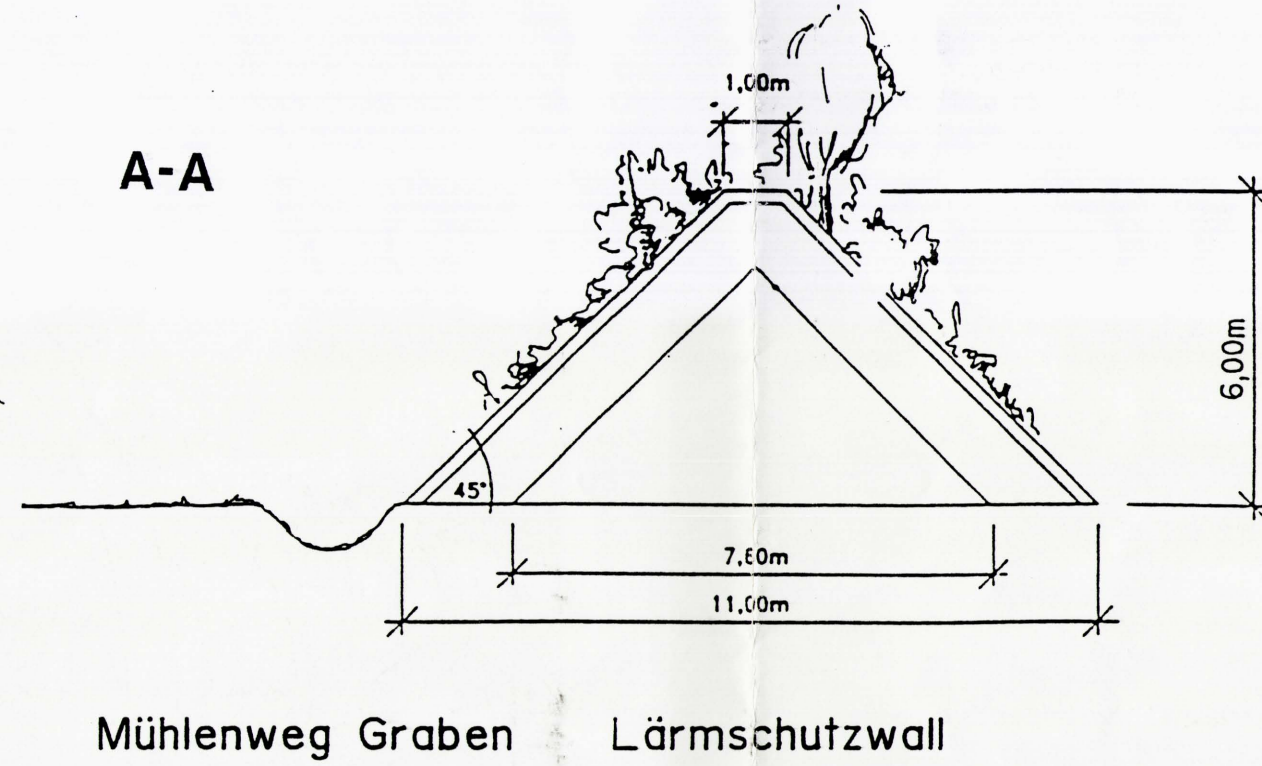
Ausweisung der Hauptbaukörper (Stellung der baulichen Anlagen (Flächennutzung))

vormandene Einzäunung

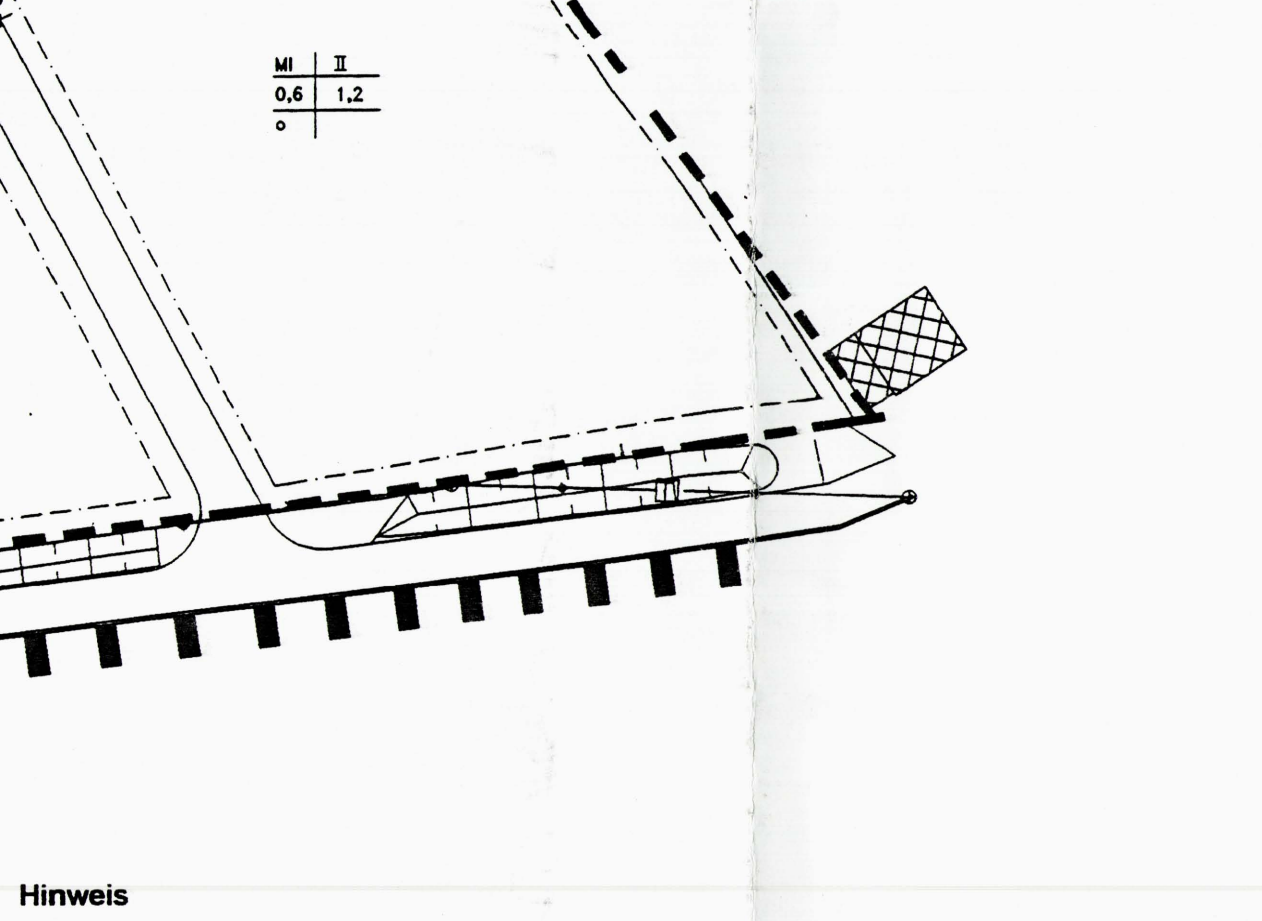
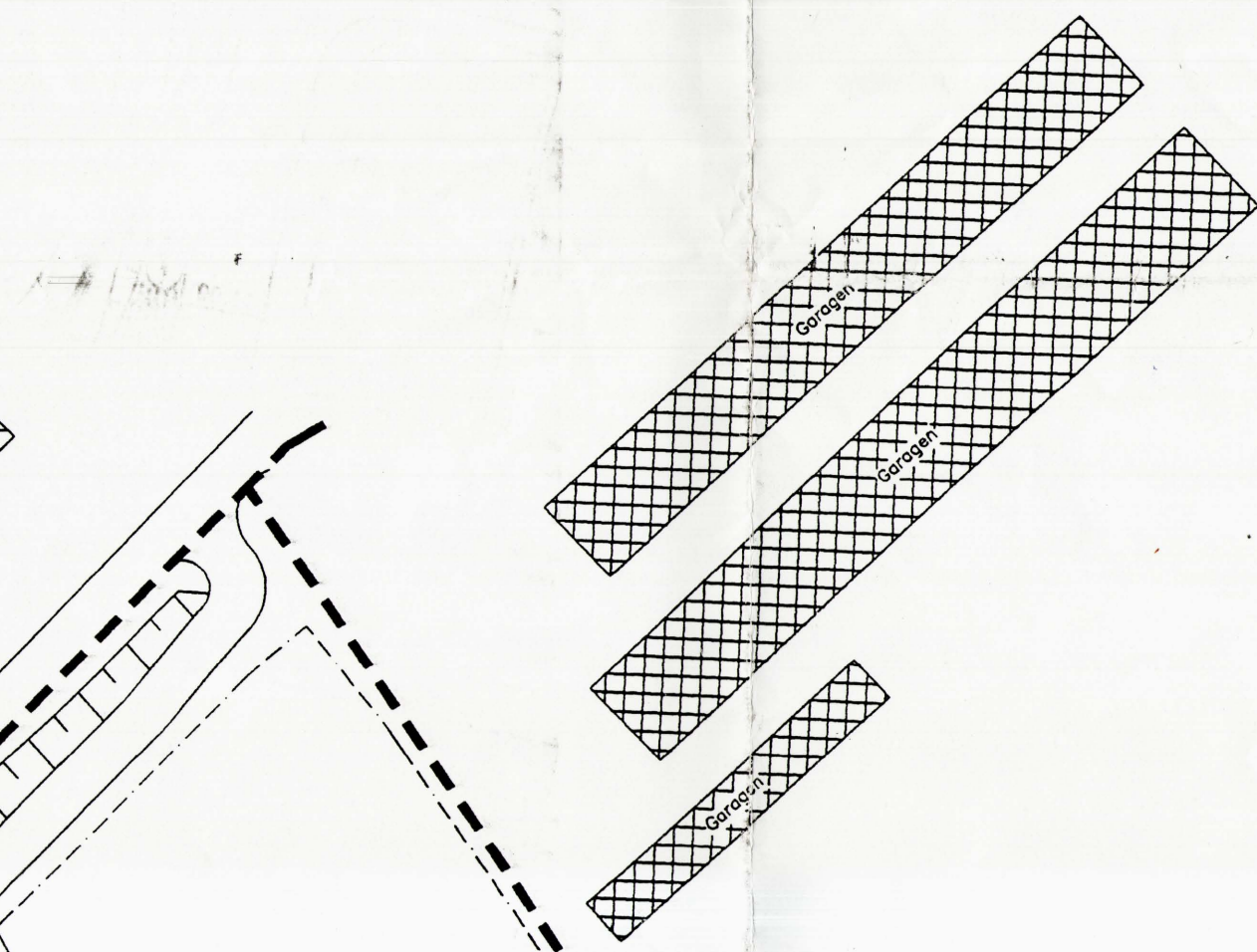
Flurstücksnummer

Umgrenzung der Fläche für den Lärmschutzwall
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Immissionshöhe 6 m
Zeitraum 22.00 - 6.00 Uhr



Mühlenweg Graben Lärmschutzwall



Hinweis

Bei Bau- und Erdarbeiten im südlichen Teil des Plangebietes ist mit bedeutenden archäologischen Fundstellen zu rechnen. Die Arbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn schriftlich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landesamt für archaische Denkmalpflege in Halle anzuzeigen. Die fachliche Begleitung der Erdarbeiten ist durch das Landesamt für archaische Denkmalpflege zu gewährleisten.

Flächennutzungsplan

Baugebiet

Grundflächenzahl

Bauweise

offen/geschlossen

Teil B: Baurechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 27/96 "Stadtsee III - Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebs des Bergierungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergrünungsstätten
- der Doppel- und Reihenhäuser

§ 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der OK des anliegenden Gehweges bzw. des anliegenden Wohnweges liegen. Der Bezugspunkt für Höhenangaben an den Gebäuden ist die OK Straßenbelag in Straßennähe rechtsweg zum Gebäude. Die max. Traufhöhe darf bei Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen 6,0 m betragen.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA): Zahl der Vollgeschosse maximal II GRZ 0,4 GFZ 0,8

(3) Im Mischgebiet sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

(4) In den WA-Gebieten 1-3, 5, 7-11 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den WA-Gebieten 4 und 6 sind Hausgruppen zulässig.

(5) Mischgebiet (M): GRZ 0,6 GFZ 1,2

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

(1) Für die Baufelder WA 1 - 11 des Plangebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

(2) Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 4 Carports und Garagen § 9 (1) Ziff. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

(1) Carports und Garagen können ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (3,00 m-Streifen) errichtet werden. Auf dem Grundstück dürfen max. 2 Einzelgaragen oder 2 Carports/Stellplätze oder 1 Garage mit 2 Einstellplätzen errichtet werden.

§ 5 Nebenanlagen § 9 (1) Ziff. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

(1) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke nicht widersprechen.

(2) Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie sowohl eingegründet werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entgegen sind.

§ 6 Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

(1) Zwischen den WA-Gebieten werden Fußwegverbindungen angeordnet.

(2) Zwischen der Planstraße B und dem Heideweg werden neben der Erschließungsstraße (Planstraße A) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Rad-Weg-Verbindungen angeordnet.

(3) Im Mischgebiet wird eine Straße zwischen Albert-Einstein-Str. bis Mühlenweg vorgesehen.

§ 7 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Ziff. 15 BauGB

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. (siehe Planstelle 20/3)

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Ziff. 20 BauGB

(1) Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige befestigte Freiflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenmaterial, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

(2) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

§ 9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Ziff. 23 BauGB

(1) Den Abschluß des Bebauungsgebietes zum Mühlenweg (Bundesbahnstrecke) und zum Umliegenden Weg bildet ein 6,00 m (bezogen auf den Mühlenweg) hoher Lärmschutzwall.

(2) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

(3) Die Schallschutzwand ist mit Bäumen (Hochstamm), Solitären, Strüchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

(4) Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen (Privatgrün und Grünflächen vor den Haupteingängen der Wohnhäuser) sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Obgleich sind standortgerecht auszuwählen.

(5) Grün- und Baumschutz ist der Weiterverwertung durch Kompostierung zuzuführen. Die Eigenkompostierung auf den Grundstücken ist zulässig und anzustreben.

(6) Außerhalb des Bebauungsgebietes ist je Grundstück bzw. Parzelle zusätzlich ein Laubbaum zu pflanzen.

(7) § 2 Abs. 1 ein-folgen!

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

gemäß § 87 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27/96 "Stadtsee III - Mühlenweg" (an. PKL 2.2 Begründung)

(2) Sachlicher Geltungsbereich Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Dächer
- der Außenwände
- von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung
- Tankstellen
- der Einfriedungen
- der Doppel- und Reihenhäuser

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

(1) Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Gängen und Carports, können auch Pultdächer zugelassen werden.

(2) Die Dachneigung der Hauptgebäude in den WA 1-3, 5, 7-11 kann 25 - 50° betragen. In den WA 4 und 6 ist eine Dachneigung der Hauptgebäude von 25-80° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Gängen, Carports, und Glasdach auf Anbauten darf die Dachneigung bis 45° betragen.

(3) Im Mischgebiet sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

(1) Für die Dachdeckung der Dächer in den WA sind Dachdeckungen aus Ton oder Beton erlaubt.

(2) Außerdem sind verglaste Dachflächen zulässig, die nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche betragen dürfen.

(3) Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften in gleichem Farbton einzudecken.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachaufbauten

(1) Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Addition darf höchstens 50 % der zugehörigen Traufbreite betragen.

(2) Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

(1) Die Außenwände sind in Putz, in Fachwerk oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern kann die Fassadengestaltung unterschiedlich gestaltet werden.

(2) Unzulässig sind glänzende Wandbauteile, wie glasierte Fliesen und Platten, Verkleidungen und Wandfelder aus Kunststoffen sowie farbige Glasbausteine. Holzverkleidungen sind zulässig.

§ 6 Anforderungen an die Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung

Bauelemente, die der Solarenergiegewinnung dienen, sind zulässig und sind in die Außenflächen der Gebäude zu integrieren. Sie dürfen nicht mehr als leicht, noch wenig über die Dach- bzw. die Hauswand ausragen. Die Errichtung der Bauelemente ist im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu genehmigen.

§ 7 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(1) Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Zäune oder lebende Hecken in der Wachstumsphase der Hecken ist Maschendrahtzaun zulässig.

(2) Bei Einfriedungen der Grundstücke mit lebenden Hecken sind Tore und Türen aus Metall oder Holz zulässig.

§ 8 Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung können zugelassen werden, wenn die Abweichung dem Ziel der beabsichtigten Gestaltung nicht wesentlich entgegensteht.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 (1) BauO des Landes Sachsen-Anhalt, wer als Baubauer, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 8 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

20.05.2011

20.05.2011

20.05.2011

20.05.2011

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung und des §§ 9 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 sowie § 87 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 94 (GVBl. LSA Nr. 31, S. 723) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbescheid
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 24.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/96 "Stadtsee III - Mühlenweg" Stendal und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.1996 bekanntgemacht worden.

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Stendal, den 5.2.1999

Genehmigung
Der Bebauungsplan und die ÖBV ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit der Verfügung vom (AZ.:) unter Auslegen und Herleiten erteilt.

Magdeburg, den

Die Bebauungsplansatzung und die ÖBV werden hiemit ausgeteilt.

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den

Stendal, den