

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**SO** Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
**0,4** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
**II** als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a2** Abweichende Bauweise  
**---** Baulinie  
**---** Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen  
**---** Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

**■** Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung  
**P** Öffentliche Parkfläche  
**V** Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE  
ABFALLTENSICHTUNG UND ABWASSERBESEI-  
TIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG  
UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER,  
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

**■** Elektrizität  
**■** Bäume, zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-  
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26, 29 BauGB)

**■** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles),  
die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),  
die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN  
**---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-  
garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplätze  
**1** Mit Geh- und Fahrrchten zugunsten  
des Sondergebietes 1 zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

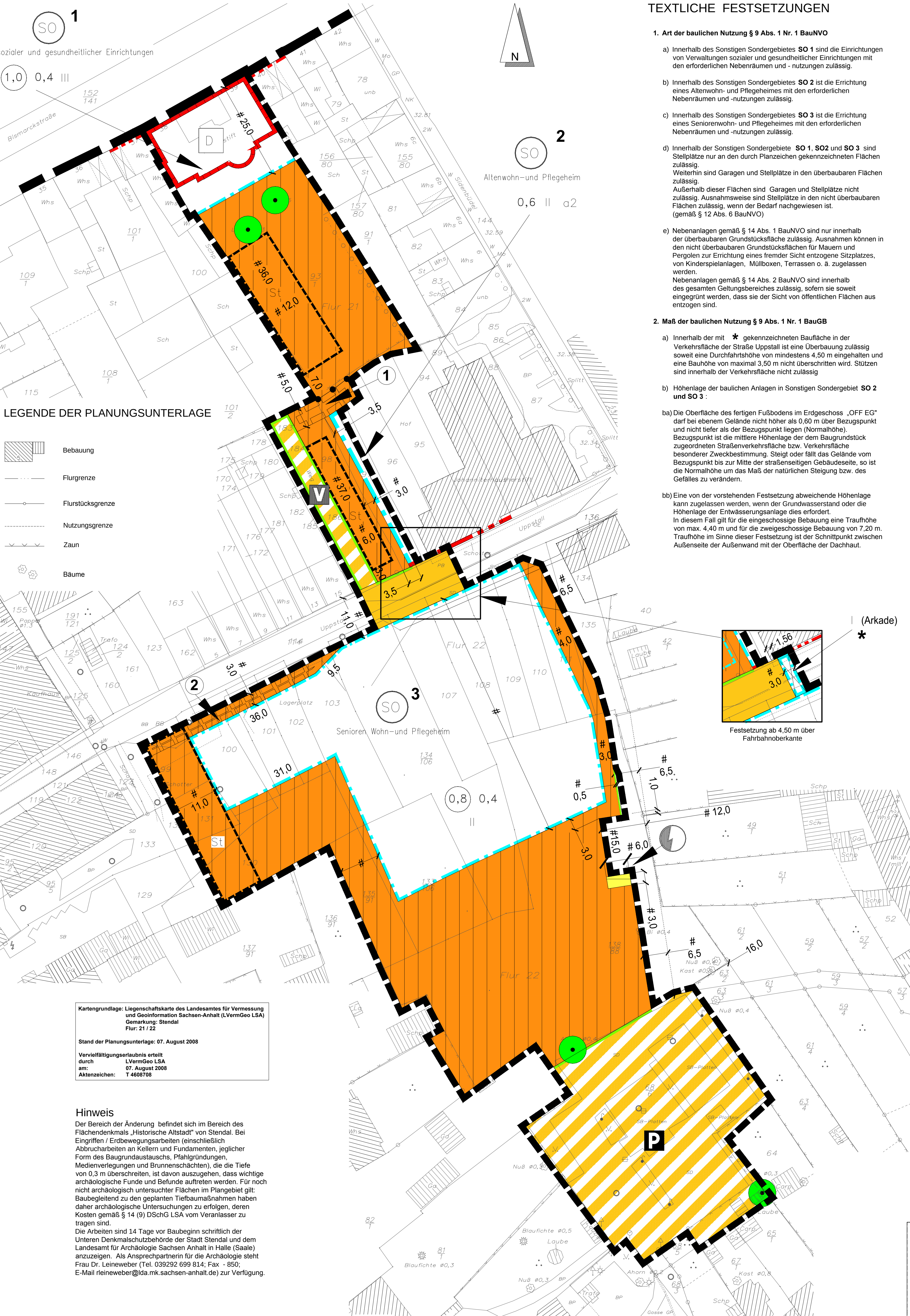
**2** Mit Leitungsrechten zugunsten der  
Versorgungsträger zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**---** Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**---** nicht überbaubare Fläche  
**---** bebaubare Fläche



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung  
und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)  
Gemarkung: Stendal  
Flur: 21 / 22  
Stand der Planungsunterlage: 07. August 2008  
Vervielfältigungsrecht erteilt  
durch LVerGeo LSA  
am: 07. August 2008  
Aktenzeichen: T 4608708

**Hinweis**  
Der Bereich der Änderung befindet sich im Bereich des  
Flächendenkmals „Historische Altstadt“ von Stendal. Bei  
Eingriffen / Erdbearbeitungsarbeiten (einschließlich  
Abbrucharbeiten an Kellern und Fundamenten, jeglicher  
Form des Baugrundaustauschs, Pfahlgründungen,  
Medienverlegungen und Brunnenschächten), die die Tiefe  
von 0,3 m überschreiten, ist davon auszugehen, dass wichtige  
archäologische Funde und Befunde auftreten werden. Für noch  
nicht archäologisch untersuchte Flächen im Plangebiet gilt:  
Baubegleitend zu den geplanten Tiefbaumaßnahmen haben  
daher archäologische Untersuchungen zu erfolgen, deren  
Kosten gemäß § 14 (9) DStG LSA vom Veranlasser zu  
tragen sind. Die Arbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn schriftlich der  
Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Stendal und dem  
Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale)  
anzuzugeben. Als Ansprechpartnerin für die Archäologie steht  
Frau Dr. Leineweber (Tel. 039292 699 814; Fax - 850;  
E-Mail: leineweber@ida.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 1** sind die Einrichtungen  
von Verwaltungen sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen mit  
den erforderlichen Nebenräumen und -nutzungen zulässig.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 2** ist die Errichtung  
eines Altenwohn- und Pflegeheimes mit den erforderlichen  
Nebenräumen und -nutzungen zulässig.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO 3** ist die Errichtung  
eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes mit den erforderlichen  
Nebenräumen und -nutzungen zulässig.
- Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete **SO 1, SO2 und SO 3** sind  
Stellplätze nur an den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen  
zulässig. Weiterhin sind Garagen und Stellplätze in den überbaubaren Flächen  
zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht  
zulässig. Ausnahme: sind Stellplätze in den nicht überbaubaren  
Flächen zulässig, wenn der Bedarf nachgewiesen ist.  
(gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb  
der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen können in  
den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Mauern und  
Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogene Sitzplatzes,  
von Kinderspielflächen, Müllboxen, Terrassen o. ä. zugelassen  
werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb  
des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie soweit  
eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus  
entzogen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Innerhalb der mit **★** gekennzeichneten Baulinie in der  
Verkehrsfäche der Straße Uppstall ist eine Überbauung zulässig  
soweit eine Durchfahrtsbreite von mindestens 4,50 m eingehalten  
und eine Bauhöhe von maximal 3,50 m nicht überschritten wird. Stützen  
sind innerhalb der Verkehrsfläche nicht zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen in Sonstigen Sondergebiet **SO 2**  
und **SO 3**:
  - Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss „OFF EG“  
darf bei ebennem Gelände nicht höher als 0,60 m über Bezugspunkt  
und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück  
zugeordneten Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung. Steigt oder fällt das Gelände vom  
Bezugspunkt bis zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist  
die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung bzw. des  
Gefälles zu verändern.
  - Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage  
kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die  
Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert.  
In diesem Fall gilt für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe  
von max. 4,40 m und für die zweigeschossige Bebauung von 7,20 m.  
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen  
Außenwand der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3. Bauweise

- Die Baulinien dürfen im Bereich von Erker, Loggien, Balkonen o.ä.  
überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des  
Erdgeschosses liegen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.
- Die Anlage und Entwicklung der Grünflächen und Anpflanzungen  
gemäß der textlichen Festsetzungen Ziff. 4 sind in Anlehnung der  
Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zugrunde zu  
legen.
- Die Gehölze sind art- bzw. funktionsgerecht zu unterhalten und im  
Falle ihres Abganges durch Neupflanzungen gleicher oder ähnlicher  
Arten und Wuchsformen zu ersetzen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des  
**SO 3** sind mindestens 50 % der Fläche als Parkanlage zu gestalten.
- Es ist eine lockere, parkartige Bepflanzung mit Gehölzen der  
Artenliste A, B und C durchzuführen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des **SO 3** ist,  
nach hydraulischer Berechnung, die Anlage eines Regenwasser-  
rückhaltebeckens, Rigolenanlagen sowie unterirdische  
Regenwasserspeicher für die Versickerung von Regenwasser  
zulässig. Der Regenwasserrückhaltemaßnahmen dürfen in die  
festgesetzte Parkanlage integriert werden. Die Bepflanzung eines  
Regenwasserrückhaltebeckens ist mit Gehölzen der Artenliste E  
vorzunehmen.
- Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle ihres Abganges  
durch gleichartige neue zu ersetzen.
- Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind gemäß § 9 Abs. 1  
Nr. 25a und b BauGB je 5 erstellte Einstellplätze ein  
hochwachsender standort-heimischer Laubbau von mindestens 9 m²  
fachgerecht anzupflanzen.
- Für Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden  
Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für  
anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.
- Der Übergang von privaten Flächen in öffentliche Verkehrs-  
oder Grünflächen ist gestalterisch mit der Stadt Stendal abzustimmen.
- Im Bereich von privaten Pkw-Stellplätzen gilt gemäß § 9 Abs. 1  
Nr. 20 a BauGB folgendes:  
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch  
Verwendung von Rasenpflastersteinen, Feldsteinen oder  
Mineralgemisch.  
Bei der Anlegung von über 4 Einstellplätzen im Flächenverband ist  
eine Eingrünung mit Pflanzen der Artenliste B, C, und D  
vorzunehmen.
- Je 200 m² neu versiegelter Fläche ist im Sondergebiet **1, 2 und 3** ein  
hochstämmiges Laubgehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Dabei sind  
mindestens die Hälfte der benötigten Gehölze heimische  
Obstgehölze zu verwenden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

- Für sonstige Feuerungszwecke dürfen nur gasformige Brennstoffe  
und elektrische Energie verwendet werden.  
Dies gilt nicht für das gelegentliche, nicht gewerbmäßige Grillen mit  
Holzkohle.
- Für das sonstige Sondergebiet **SO 1** wird passiver Schallschutz  
festgesetzt.  
Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub> res muss  
entlang der Bismarkstraße mindestens betragen:  
Aufenthaltsräume in Wohnungen: Übernachtungsräume in  
Betreiberwohnstätten, Unterrichtsräume o.ä. 45 dB  
Büroräume u.ä. 40 dB.  
Bei den von der Bismarkstraße abgewandten Gebäuseiten darf  
das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ohne besonderen  
Nachweis jeweils 5 dB niedriger gewählt werden.  
Ein Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf  
der Grundlage der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist zulässig.

ARTENLISTE A

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von  
14 - 20 cm

Acer platanoides  
Aesculus hippocastanum „Baumann“  
Fagus sylvatica „Atropunicea“  
Platanus acerifolia  
Quercus pedunculata  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata

Spitz Ahorn  
Röckastanie  
Blut Buche  
Platane  
Sumpf-Eiche  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde

ARTENLISTE B

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von  
14 - 16 cm

Carpinus betulus  
Crataegus laevigata „Pauli's Scarlet“  
Prunus padus  
Salix purpurea  
Sorbus aucuparia

Hainbuche  
Rothorn  
Traubenkirsche  
Purpur-Weide  
Eberesche

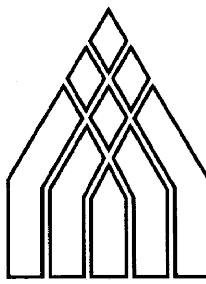
Obstgehölze in heimisch bewährten Sorten als Hochstämme

ARTENLISTE C

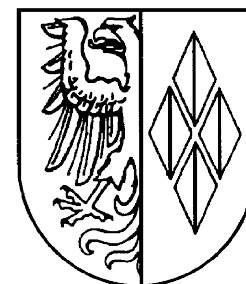
Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:

Buxus sempervirens  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Forsythia x intermedia  
Hydrangea paniculata „Grandifolia“  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus coronarius  
Ribes sanguineum  
Rosa spec.  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Syringa vulgaris

Buchsbaum  
Kornelkirsche  
Blutroter Hirtengelb  
Hasel  
Forsythie  
Gartenhortensie  
Rote Heckenkirsche  
Europ. Pfleifstrauch  
Johannisbeere  
Dv. Rosenarten  
Sal-Weide  
Purpur-Weide  
Flieder



Stadt Stendal  
Planungsamt



BEBAUUNGSPLAN NR. 11/91

UPPSTALL

1. ÄNDERUNG

(GEMÄSS § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN)

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

Maßstab: 1 : 500

Blatt-Nr.:

Datum: 27.8.2008

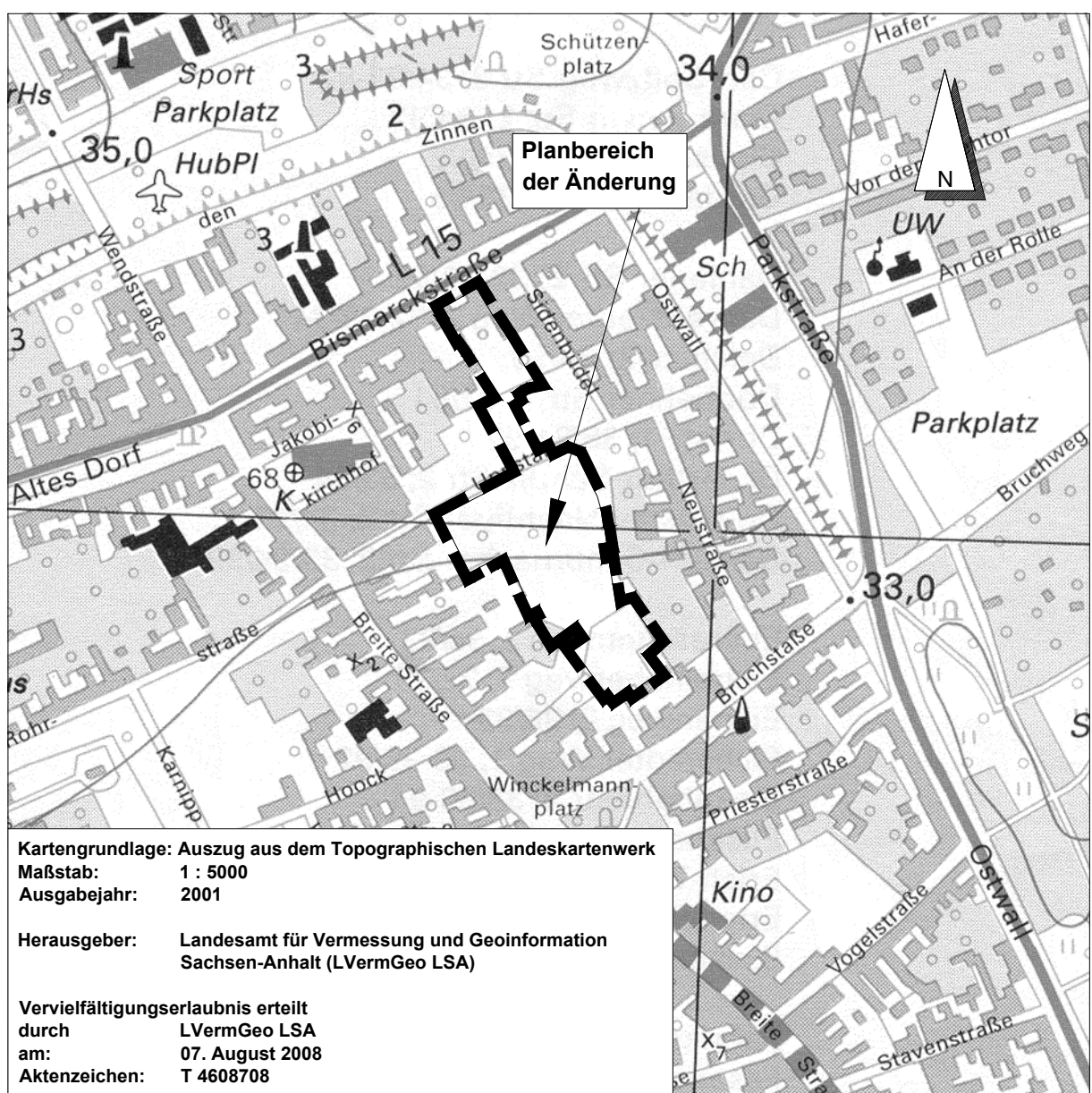
Stand: § 10 (1) BauGB

Bearbeiter: BÜRO KELLER

Geprüft:

30.5.2008 / RO

27.8.2008 / RO



**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) LV, mit § 13a  
BauGB hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan Nr. 11/91, 1. Änderung, bestehend  
aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung  
beschlossen.  
Stendal, den 12.01.2009

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes,  
1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
öffentlich bekanntgegeben.  
Stendal, den 12.01.2009

**Planunterlage**  
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster  
nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnung) wird bestätigt.  
Die Planunterlage 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 Ortskarte ist einwandfrei  
möglich.  
Stendal, den 09.12.2008

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/91, 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im April 2008

**Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes,  
1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2008 ortsüblich  
bekanntgegeben.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und der Begründung haben  
vom 10.07.2008 bis 12.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Stendal, den 12.01.2009

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes,  
1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit  
Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten  
Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2008 ortsüblich bekanntgegeben.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und der Begründung haben  
vom 10.07.2008 bis 12.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Stendal, den 12.01.2009

**Vereinfachte Änderung**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 dem vereinfachten geänderten Entwurf des  
Bebauungsplanes, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom  
Gemeindevorstand zur Stellungnahme bis zum 12.08.2008 gegeben.  
Stendal, den 12.01.2009

**Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
sowie die Begründung beschlossen.  
Stendal, den 12.01.2009

**Ausfertigungsvermerk**  
Der Bebauungsplan Nr. 11/91, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und  
der Begründung, wird hiermit ausfertigt.  
Stendal, den 12.01.2009

**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung: „Der Satzungsbeschluss“ 1) des Bebauungsplanes,  
1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.01.2009 ortsüblich bekanntgegeben worden.  
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 28.01.2009 rechtsverbindlich geworden.  
Stendal, den 29.01.2009

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort  
benannten Verfahrens- und Formvorschriften.  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung  
der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes, 1. Änderung  
und des Flächennutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes,  
1. Änderung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung  
begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
Stendal, den 29.01.2010

Anmerkung: \*) Nichtzubefolgendes streichen

Büro für städtebauliche Planung

Büro für städtebauliche Planung  
30559 Stendal, Lohseweg 10a  
Telefon (0511) 122530 Fax 122662