

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Hausgarten, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- a) Das Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. In den eingeschränkten Mischgebieten sind Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.
- b) 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 entzogenen 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.
- c) In der Grünfläche - Hausgärten ist eine Bebauung mit einer eingeschossigen Gartenlaube ab einer Gartengrundstücksgröße von 300 m² zulässig. Die Gartenlaube darf eine Grundfläche von max. 24 m² einschließlich Freisitz nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauGB). Zusätzliche Gebäude und Nebengebäude sind nicht zulässig (§ 23 BauNVO).

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

- a) Höhenlage der baulichen Anlagen im Mischgebiet :
 - aa) Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss „OFF EG“ darf bei ebenem 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 Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung bzw. des Gefälles zu verändern.
 - ab) 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 Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
 - ac) Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Dachgeschossen gelegenen Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Auf die 2. Berechnungsverordnung von 1984 kann zurückgegriffen werden.

3. Bauweise

- a) Abweichend von der offenen Bauweise kann ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).
 - b) Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.**
- a) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.
 - ab) Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.
 - c) Die für Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigende Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.
 - d) Der Übergang von privaten Flächen in öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen ist gestalterisch mit der Stadt Stendal abzustimmen.
 - e) Im Bereich der PKW - Stellplätze gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB folgendes: Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die 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.
 - f) Je 200 m² neu versiegelter Fläche ist im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ein hochstämmiges Laubgehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Dabei sind mindestens die Hälfte der benötigten Gehölze heimische Obstgehölze zu verwenden.
 - g) Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB je 5 erstellte Einstellplätze ein hochwachsendes standortheimischer Laubbaum der Artenliste A oder B in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 9 m² fachgerecht anzupflanzen.

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

- a) Für sonstige Feuerungszwecke dürfen nur gasförmige Brennstoffe und elektrische Energie verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche, nicht gewerbemäßige Grillen mit Holzkohle.

ARTENLISTE A

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz Ahorn |
| Aesculus hippocastanum „Baumannii“ | Rotkastanie |
| Fagus sylvatica „Atropunicea“ | Blaue Buche |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus palustris | Sumpf-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

ARTENLISTE B

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

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Craetagus laevigata „Paul's Scarlet“ | Rotdorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Obstgehölze in heimisch bewährten Sorten als Hochstämme

ARTENLISTE C

Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:

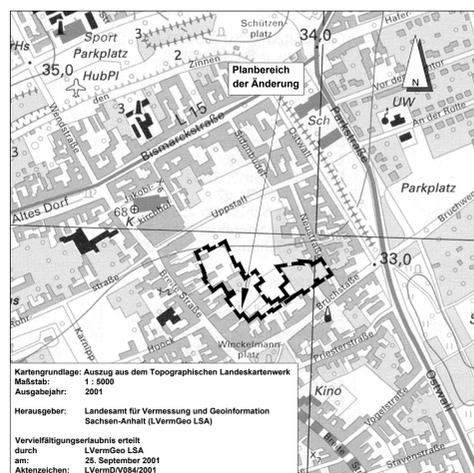
- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Cosyus sylvatica | Hassel |
| Forsythia x intermedia | Forsythie |
| Hydrangea paniculata „Grandif.“ | Gartenhortensie |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Philadelphus coronarius | Europ. Pfaffenstrauch |
| Ribes sanguineum | Johannisbeere |
| Rosa spec. | Div. Rosenarten |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Syringa vulgaris | Flieder |



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)
Gemarkung: Stendal
Flur: 22
Stand der Planungsunterlage: 06. November 2008
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch LVerGeo LSA am: 06. November 2008 Aktenzeichen: T 4612008

Hinweis

- Der Bereich der Änderung befindet sich im Bereich des Flächenzeichens „Historische Altstadt“ von Stendal. Bei Eingriffen / Erdbewegungsarbeiten (einschließlich Abbrucharbeiten an Kellern und Fundamenten, jeglicher Form des Baugrundaustauschs, Pfahlgründungen, Mauerverlegungen 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) DSchG 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) anzuzeigen. Als Ansprechpartnerin für die Archäologie steht Frau Dr. Leineweber (Tel. 039292 699 814; Fax - 850; E-Mail reineweber@ida.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.
- Im mit gekennzeichneten Mischgebiet wird für Wohnungen ein passiver Schallschutz an den Fassaden und im Dachgeschoss empfohlen, da durch die öffentlichen Parkplätze Lärmpegel erzeugt werden die die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet überschreiten. Für Außenbauteile (Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) wird ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB empfohlen.
- Der mit gekennzeichnete öffentliche Parkplatz sollte nur am Tage von 7⁰⁰ bis 21⁰⁰ Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und für die Nachtzeit von 21⁰⁰ bis 7⁰⁰ Uhr nur den Anliegern als Stellplatz dienen. Diese Einschränkung soll zur Vermeidung von Störungen der Nachtruhe beitragen.



Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan Nr. 11/91, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
Stendal, den 18.03.2009

Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Personalausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschlussbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekanntgemacht.
Stendal, den 18.03.2009

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 09.03.2009

Planverfasser
gez. Pletsch
in Vertretung des ÖUVern. Ing.
Stendal, den 18.03.2009

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11/91, 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juni 2008

Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Personalausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2008 ersichtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, 2. Änderung und der Begründung haben vom 02.10.2008 bis 04.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stendal, den 18.03.2009

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, 2. Änderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stendal, den 18.03.2009

Vereinfachte Änderung
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zur gegeben.
Stendal, den 18.03.2009

Setzungsbeschluss
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2009 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stendal, den 18.03.2009

Ausfertigervermerk
Der Bebauungsplan Nr. 11/91, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
Stendal, den 18.03.2009

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss *) des Bebauungsplans, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.04.2009 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 08.04.2009 rechtsverbindlich geworden.
Stendal, den 20.04.2009

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB beschaffte Verletzung der dort beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschaffte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans, 2. Änderung und des Flächenutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschaffte Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans, 2. Änderung schriftlich gegenüber der Stadt unter Einhaltung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Stendal, den 12.04.2010

Stadt Stendal Planungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/91

UPPSTALL

2. ÄNDERUNG

(GEMÄSS § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN)

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

Maßstab: 1 : 500	Blatt-Nr.:
Datum: 15.12.2008	Stand: 10 (1) BauGB
Bearbeiter: BÜRO KELLER	Geprüft:

26.06.2008 / RO | 15.12.2008 / RO