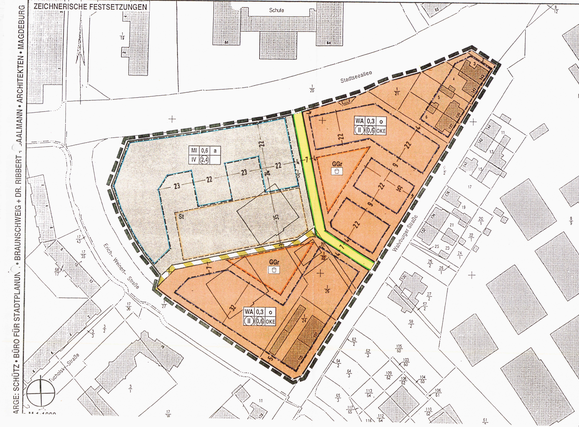

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV 90)

ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.1.1
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.1.2

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

- (2,4) Geschossflächenzahl, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.2.1
- 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstgrenze (§19 BauNVO
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.2.2
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend, (§ 16 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.2.3
- OKE Oberkante Erdgeschossfußboden, (§ 16 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.2.4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9Abs.1 Nr.2 BauGB

- o Offene Bauweise § 22 BauNVO
- a Abweichende Bauweise, § 22 BauNVO, s. textl. Fests. Ziff.3
- Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 + 22 BauGB, § 21a BauNVO
- St Zweckbestimmung: Stellplatzanlage, s. textl. Fests. Ziff. 6.2 + 7.1
- GGr Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung: Grünfläche, s. textl. Fests. Ziff.7.2 + 7.3
- Ö Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung: Spielplatz, s. textl. Fests. Ziff.7.2 + 7.3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

TEXTLICHE FESTETZUNGEN

1. **Art der Nutzung** (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 + § 9 Abs.3 BauGB)

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** gem. § 4 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Mischgebietes **MI** gem. § 6 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5-9 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

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

2.1 Innerhalb des Mischgebietes **MI** bleiben gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2.2 In dem Baugebiet **MI** kann ausnahmsweise die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in Teilflächen um ein weiteres Vollgeschoß erhöht werden, um eine Gliederung bzw. eine besondere Erkaufzüllung des Baukörpers zu ermöglichen. Die Geschoßfläche des zusätzlichen Vollgeschosses darf max. 500 m² betragen.

2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** kann die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse **(II)** für unterzordnete Bauteile sowie Nebengebäude und Garagen unterschritten werden.

2.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens **OKE** bei ebenen Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Liegt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb des Mischgebietes **MI** auch Gebäude über 50 m Länge zulässig (§ 22 Abs. 2+4 BauNVO).

4. **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft** (§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

4.1 In den Baugebieten sind die ebenerdigen Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil oder Schotterrasen, Rasensteine o.ä. mit standortgerechtem ausbauwarden Grasnarbschurgen herzustellen.

5. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der Baugebiete sind je 100 m² überbauter Fläche zu pflanzen:
- mindestens ein Laubbaum wie Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia, 'Brouwers'), Spitzahorn (Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Deborah'), Baumhasel (Corylus colurna), Sand-Birke (Betula pendula), Vogelkirsche, Holländische Linde (Tilia vulgaris), Eiche (Fraxinus excelsior), Wildkirsche (Cratagus monogynna) Stammumfang von mind. 14 cm
- mind. drei strauchartige Gehölze wie Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana) oder Holunder (Sambucus nigra).

Wenn der Nachweis auf eigenem Grundstück nicht möglich ist, hat der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erfolgen.

5.2 Auf allen ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens ein Laubbaum nach textlicher Festsetzung Ziff.5.1 in eine offene Vegetationsfläche zu pflanzen.
Außenwandflächen von mehrgeschossigen Stellplatzanlagen sind mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen zu mindestens 1/2 der Fläche dauerhaft zu begrünen.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle Ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

6. **Vorkehrungen zum Lärmschutz** (§ 9 Abs.1 ZiffZ4 BauGB)

Im Plangebiet sind in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" bei neue Umbauten bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrißl und Fassadengestaltung) vorzusehen.
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen muß unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 erfolgen, wobei von der im Schallimmissionsplan von 1987 von TÜV ECOPLAN akustik GmbH ermittelten Lärmbelastung auszugehen ist. Der Schallimmissionsplan von 1997 der TÜV ECOPLAN akustik GmbH ist als Anlage zum Bebauungsplan beim Stadtplanungsamt der Stadt Stendal einzusehen.
Dabei können Pegelminderungen durch Eigenabschirmung (Gebäudestellung) sowie durch vorgelagerte Gebäude und bauliche Anlagen in Ansatz gebracht werden; Reflexionen und Mehrfachreflexionen sind zu berücksichtigen.

6.1 Durch Lärmimmissionen von der Fläche für Stellplätze **St** dürfen die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten werden.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 12.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. **Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs.1 Ziff.4 + 22 BauGB)

7.1 Innerhalb der Fläche für Stellplätze **St** ist die Errichtung einer 2-geschossigen Stellplatzanlage zulässig.

7.2 Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Grünfläche **GGr** sind Spielplatzflächen von mind. 150 m² herzustellen.

7.3 Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Grünfläche **GGr** sind ausnahmsweise Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zulässig. Die erforderlichen Spielplatzflächen sind davon ausgenommen bzw. sind an alternativen Standorten innerhalb des Baugebietes nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S. 2141) 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 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43, S. 568) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 22.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/93 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 08.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

ERNEUTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/93 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 12.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 31.01.1994 bis 08.02.1994 durchgeführt worden.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER TÖB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG TÖB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die etztbekauich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig und richtig dar (Stand vom 04.10.99). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragkarakt der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den _____ (LS) ÖbVermIng

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
ARGE
SCHÜTZ BÜRO FÜR STADTPLANUNG, WACHHOLZSTR. 19, 38106 BRAUNSCHWEIG
DR. RIBBERT + SAALMANN ARCHITEKTEN, UHLICHSTR. 2, 39108 MAGDEBURG

Braunschweig, den 20.09.2000

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 30.05.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 15.06.1994 bis 20.07.1994 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.07.2000 bis 25.08.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14/93 "Dreieckfläche" 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 23.03.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.03.2001 in Kraft getreten.

Stendal, den 15.03.2001 (LS) Oberbürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und 2 BauGB beim Zustandskommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den _____ (LS) Oberbürgermeister

MÄNGEL IN DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den _____ (LS) Oberbürgermeister

ÜBERSICHT M 1:10.000

Kartengrundlage: Auszug aus topographischen Karten, Blätter 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, Az. LVD 1/095/94

BEBAUUNGSPLAN NR.14/93 **DREIECKSFLÄCHE**

STADT STENDAL

~~ENTWURF~~ BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

STAND SEPT. 2000
SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB

ARGE
SCHÜTZ • BÜRO FÜR STADTPLANUNG • BRAUNSCHWEIG
DR. RIBBERT + SAALMANN • ARCHITEKTEN • MAGDEBURG