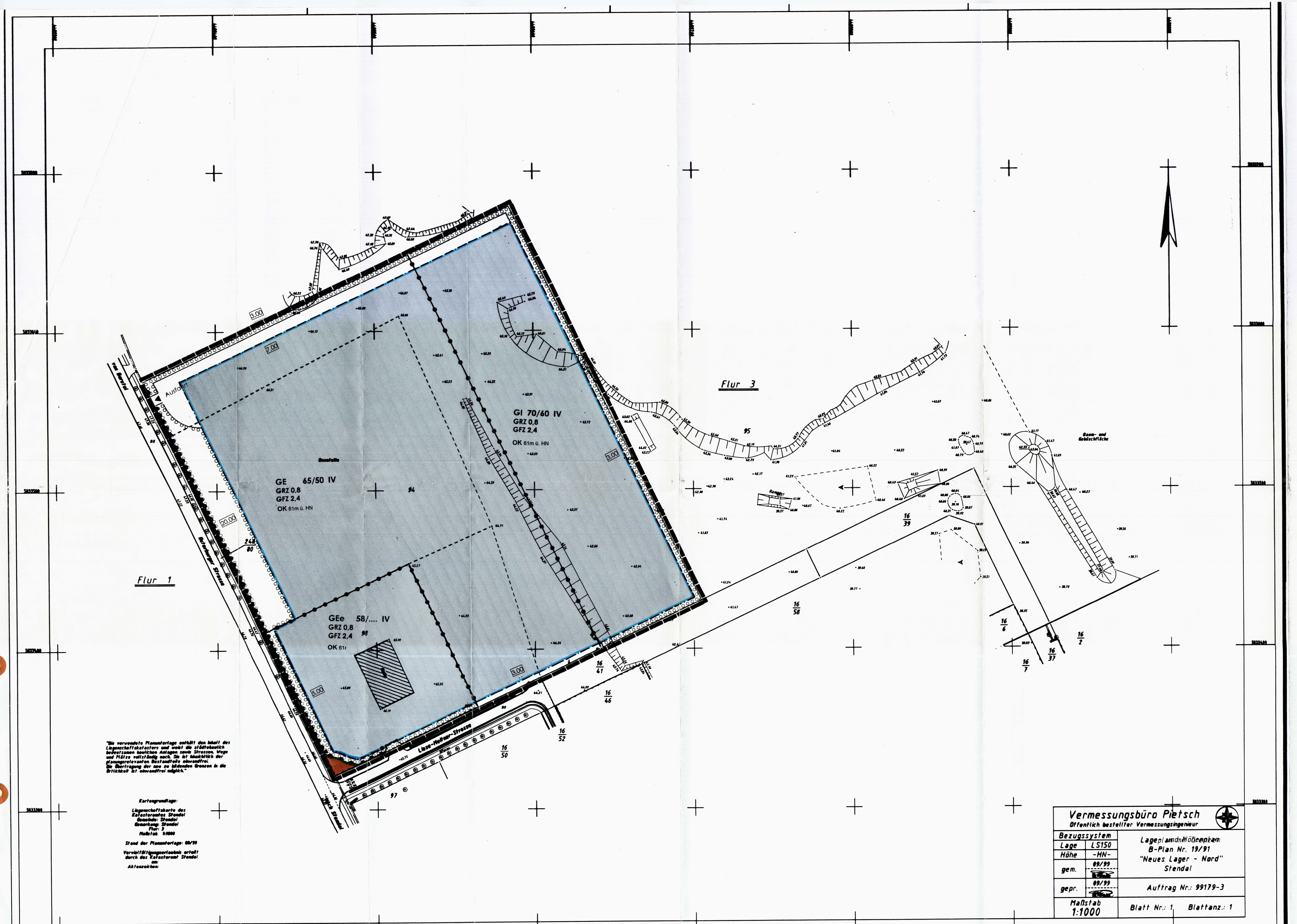


Vermessungsbüro Pietsch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bezugssystem		Lageplan mit Höhen B-Plan Nr. 19/91 "Neues Lager - Nord" Stendal
Lage	LS150	
Höhe	-HN-	
gem.	09/99	
gepr.	09/99	Auftrag Nr.: 99179-3
Maßstab 1:1000		Blatt Nr.: 1 Blattanz.: 1

Teil A

Bebauungsplanes Nr. 19/94 „Neues Lager-Nord"

Stand: Februar 2003

Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137) 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 (BGBl. IS. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekannmachung vom 23.Juni 1994 (GVBl. Nr. 37 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung.

in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom18.12 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 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/ 1993) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)

Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
	1. Art der baulichen Nutzung	**§ 9(1)1 BauGB**
GEe	Gewerbegebiet (eingeschränkt) s. Textl. Fests. Ziff. 1.1-1.3	**§ 8 BauNVO**
GE	Gewerbegebiet s. Textl. Fests. Ziff. 1.1-1.3	**§ 8 BauNVO**
GI	Industriegebiet s. Textl. Fests. Ziff. 1.1-1.3	**§ 9 BauNVO**
z.B. **65/50**	Flächenbezogener Schalleistungspegel, Tag-/Nachtwert s. Textl. Fests. Ziff. 1.1	
	2. Maß der baulichen Nutzung	**§ 9(1)1 BauGB**
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl	**§ 20 BauNVO**
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	**§ 19 BauNVO**
z.B. **IV**	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	**§ 20 BauNVO**
OK 61m ü. HN	Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante **OK** 61,0 m über HN s. Textl. Fests. Ziff. 2.2	**§ 18 BauNVO**
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9(1)2 BauGB**
	Baugrenze	**§ 23(3) BauNVO**
	4. Verkehrsflächen	**§ 9(1)11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▲	Ausfahrt	**§ 9(1)4 BauGB**
	5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
oooooo	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. Textl. Fests. Ziff. 3.2-3.7	**§ 9(1)25a BauGB**
	6. Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	**§ 9(7) BauGB**

Teil B

Bebauungsplan Nr. 19/94 „Neues Lager-Nord"

Stand: Februar 2003

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

		Rechtsgrundlage
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1 BauGB**
1.1	Die Gewerbegebiete und das Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:	**§ 1 (4) und (5) BauNVO**

Durch Betriebe in den einzelnen Gebieten nach BauNVO dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw^ nicht überschritten werden:

GEe :	58/-	dB(A)/qm (Tag/Nacht)
GE :	65/50	dB(A)/qm (Tag/Nacht)
GI :	70/60	dB(A)/qm (Tag/Nacht)

1.1.1 Schallminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines SchirmwertesA Lz (errechnet z.B. VDI gern. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte den Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

1.1.2 Umverteilungen der plangegebenen Emissionswerte können im konkreten Einzelfall durch schalltechnischen Nachweis unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtimmissionen erfolgen.

1.2 Der Runderlass des MU vom 26.08.1993 (Abstandserlass) ist anzuwenden.

1.3 Im GEe, GE und GI werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO, die gemäß § 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art insoweit eingeschränkt, dass die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind: **Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen** — **§ 1 (5) und (9) BauNVO**

1.4 Im GEe und GE werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insoweit eingeschränkt, dass die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind: **Vergnügungsstätten** — **§ 1 (6) und (9) BauNVO**

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

2.1 Gemäß § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. — **§ 20 BauNVO**

2.2 Unabhängig von der festgesetzten Geschossigkeit wird für alle baulichen Anlagen eine Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO von 61 m über HN (ca. 15,0 m über Ursprungsgelände) festgesetzt. — **§ 18 BauNVO**

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Luftfahrtbehörde zustimmt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. — **§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**

3.1 Bäume und Sträucher sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen.

3.2 In den so gekennzeichneten o o o o o o Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens 1 Pflanze je 2,0 m² sowie 1 Baum je 50,0 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm besitzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt sein, mit Topfballen versehen, mindestens 3 Triebe und eine Länge von 30 – 40 cm besitzen.

Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden.

3.3 Gehölzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	b
Acer platanoides	Spitzahorn	a
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	d
Alnus glutinosa	Schwarzerle	d
Betula pendula	Sandbirke	b
Carpinus betulus	Hainbuche	a
Fagus sylvatica	Rotbuche	d
Fraxinus excelsior	Esche	d
Ilex aquifolium	Stechpalme	a
Populus tremula	Zitter-Pappel	d
Prunus avium	Vogelkirsche	a
Quercus petraea	Traubeneiche	d
Quercus robur	Stieleiche	d
Salix alba	Kopfweide	a
Sorbus aucuparia	Eberesche	b
Tilia cordata	Winterlinde	d

Sträucher

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	a
Cornus mas	Kornelkirche	a
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel	b
Corylus avellana	Hasel	a
Cotoneaster salicifolius	Immergrüne Strauchmispel	a
Crataegus laevigata	Rotdorn	c
Crataegus monogyna	Weißdorn	a
Deutzia hybrida	Rosen-Deutzie	a
Prunus padus	Traubenkirsche	b
Prunus spinosa	Schlehe	b
Rhamnus frangulus	Faulbaum	a
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	a
Rosa Spec.	Wildrosen	a
Rubus fruticosus	Brombeere	c
Salix caprea	Salweide	a
Salix aurita	Öhrchenweide	a
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a
Salix viminalis	Korbweide	a
Spiraea	Spierstrauch	a
Syringa	Flieder	a
Viburnum opulus	Der gefüllte Schneeball	a
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	a
	Obstgehölze	a

Um eine entsprechende Wertigkeit für den Naturhaushalt sicherzustellen, wird wegen der Ausbildung spezifischer Merkmale je nach Herkunft nur Pflanzenmaterial bestimmter Herkunft verwendet. Die entsprechende Herkunft für die dem Gesetz über das forstliche Saat- und Pflanzgut unterliegenden Arten ist mit einem Nachweis zu belegen.

Für die mit **a** gekennzeichneten Arten sind keine ausgeprägten Herkunftsunterschiede bekannt. Es wird jedoch eine mitteleuropäische Herkunft verwendet.

Bei den mit **b** gekennzeichneten muss das Pflanzgut aus den großräumigen Verbreitungsgebieten „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" oder „Norddeutsches Tiefland" stammen.

Das mit **c** gekennzeichnete Pflanzgut muss aus dem regionalen Verbreitungsgebiet „Altmark" stammen.

Die mit **d** gekennzeichneten Arten unterliegen dem Gesetz über das forstliche Saat- und Pflanzgut.

3.4 Böschungen sind entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplans einzugrünen.

3.5 Im Baumkronenbereich bestehender Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a (3) BauGB — **§ 9 (1a) BauGB**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die ca. 70m breite Erweiterung des Geltungsbereiches über die ehemals vorhandene, östliche Mauer des vormals bebauten, versiegelten und militärisch genutzten Gebietes hinaus verursacht werden, ist außerhalb des Plangebietes im Bereich des östlich angrenzenden Naturdenkmals „Düne„ Ausgleich zu leisten. Die Ausgleichsmaßnahmen hierfür sind auf den Flurstücken der Gemarkung Borstel, Flur 4; Flurstück 334/107 und der Gemarkung Stendal, Flur 3, Flurstück 95 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen (siehe als Anlage beigefügten Übersichtsplan der Begründung). Durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sind der Abbruch von Gebäuderesten der ehemaligen Funkstation und die Entsiegelung betonierter Flächen.

5. Stellplätze und Garagen — **§ 12 (6) BauNVO**

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Pflaster mit mindestens 2,0 cm weiten, grasdurchwachsenen Fugen oder in Rasengittersteinen auszuführen. — **§ 9 (1) 20 BauGB**

6. Nebenanlagen — **§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen gern. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so weit eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

7. Baugrenzen

Im Plangebiet ist ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis 1,0 m Tiefe in max. 3,0 m Breite je 20,0 lfdm Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

Hinweise:

1. Regenwasserbeseitigung

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt geführt.

Anfallendes Regenwasser ist bei geeignetem Untergrund auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden.

Wasserrechtliche Erlaubnisse und Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetztes und des Wassergesetzes einzuholen.

2. Archäologischen Bodenfunde

Es ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen unerwartete archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden können. Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen. Aus bodendenkmalpflergerischer Sicht ist zu beachten, dass im gesamten Plangebiet eine Fundstelle mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen ist. Ist eine Erhaltung derselben nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten un-
vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle abhängt. Die Kosten dieser Untersuchungen sind entsprechend § 9 Abs. 2 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.

3. Militärische Altlasten

Der Bereich des Industriegebietes (GI) ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Die Fläche sollte vor Beginn derartiger Arbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Gemäß § 4 der KampfM-GAVO obliegt das Sondieren, Freilegen, Sammeln, Lagern, Befördern und Vernichten dem Technischen Polizeiamt (Kampfmittelbeseitigungsdienst) (KBD)).

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, ber. BGBl. 1998 I, S. 137) 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 sowie i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichung, Textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 13.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 17.12.03 — Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.06.2000 bis 07.07.2000 im Rahmen einer öffentlichen Darlegung durchgeführt worden

Stendal, den 17.12.03 — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 07.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 17.12.03 — Oberbürgermeister

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den 07.01.04 — ÖbVermIng / ~~Katasteramt~~

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro Schröder, Aachen

Aachen, den 10.12.03 — Planer

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 30.06.03 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19/94 mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.03 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19/94 mit Begründung haben vom 31.07.03 bis 01.09.03 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 17.12.03 — Oberbürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan Nr. 19/94 nach der Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.03 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 17.12.03 — Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 19/94 wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 17.12.03 — Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 19/94 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 21.01.04 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.01.04 in Kraft getreten.

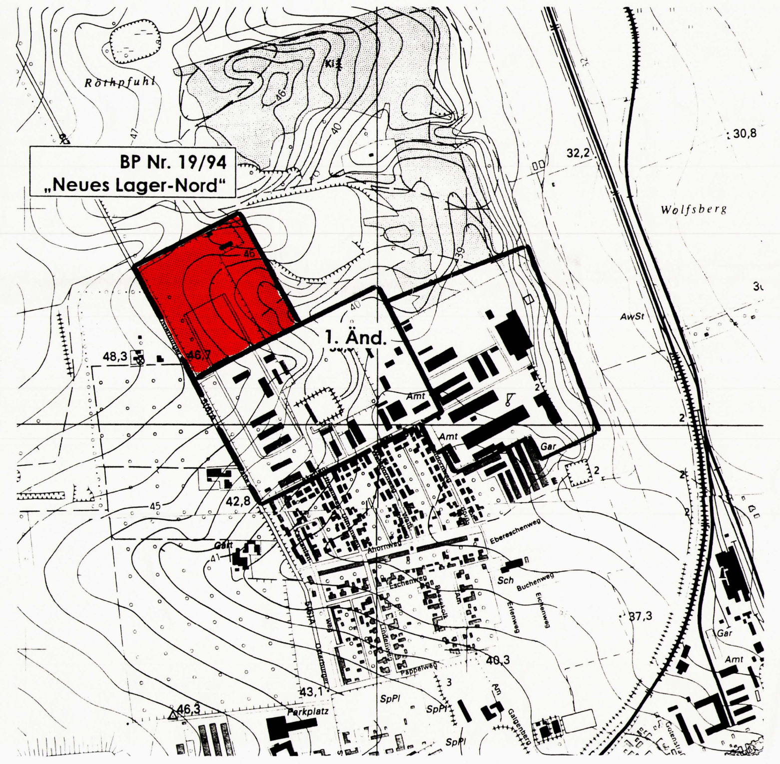
Stendal, den 21.01.04 — Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 19/94 nicht geltend / ~~geltend~~ gemacht worden.

Stendal, den 24.01.2005 — Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 19/94 sind Mängel der Abwägung nicht geltend / ~~geltend~~ gemacht worden.

Stendal, den 24.01.2011 — Oberbürgermeister



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000
Blatt Nr. N-32-132-B-a-2
Blatt Nr. N-32-132-B-a-4
Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung Sachsen Anhalt

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen Anhalt
Erlaubnisnummer: LVermD/V/084/2001

URSCHRIFT

Stadt Stendal
Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 19/94 „Neues Lager-Nord"

Maßstab: M. 1:2.000	Verfahren gemäß §3(2) BauGB
Bearbeiter: Planungsbüro Schröder, Monheimsallee 75, 52062 Aachen	Bestätigt: Stendal, den 16.12.03 Axel Achilles, Amtsleiter