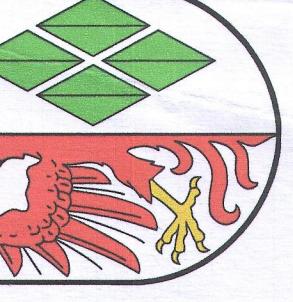


The logo of the town of Stendal consists of a circular emblem. Inside the circle, there is a white field with four green diamonds arranged in a cross pattern. Below this, a red decorative border features a stylized bird on the left and a yellow cross on the right.

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 58/18 »Uenglinger Berg - 1. Erweiterung«**



# Planzeichnung M 1:1.000

Planzeichnung M 1:1000

The figure is a cadastral map of a residential area. It features several large, irregularly shaped parcels outlined in black. Some parcels are filled with a green dotted pattern, while others are pink. A blue line, labeled "Pfeilstab A", runs diagonally across the map, marked with points P1 through P5. Each point has an elevation value above it: P1 (44,0 m), P2 (43,5 m), P3 (44,5 m), P4 (46,0 m), and P5 (45,5 m). The map also contains a north arrow in the top right corner.

**Legend:**

- WA:** White box with "WA" and "ED" symbols.
- ED:** Triangle symbol.
- WA:** White box with "WA" and "ED" symbols.
- ED:** Triangle symbol.
- WA:** White box with "WA" and "ED" symbols.
- ED:** Triangle symbol.
- WA:** White box with "WA" and "ED" symbols.
- ED:** Triangle symbol.
- Zum Bürgerpark:** Yellow shaded area.
- Am Uenglinger Berg:** Yellow shaded area.
- öffentliche:** Green dotted area.
- privat:** Pink area.

**Point Labels:**

- P1: 44,0 über NHN
- P2: 43,5 über NHN
- P3: 44,5 m über NHN
- P4: 46,0 über NHN
- P5: 45,5 m über NHN

**Boundary Labels:**

- 172
- 171
- 170
- 169
- 168
- 167
- 166
- 165
- 164
- 163
- 162
- 161
- 160
- 159
- 158
- 157
- 156
- 155
- 154
- 153
- 152
- 151
- 150
- 149
- 148
- 147
- 146
- 145
- 144
- 143
- 142
- 141
- 140
- 139
- 138
- 137
- 136
- 135
- 134
- 133
- 132
- 131
- 130
- 129
- 128
- 127
- 126
- 125
- 124
- 123
- 122
- 121
- 120
- 119
- 118
- 117
- 116
- 115
- 114
- 113
- 112
- 111
- 110
- 109
- 108
- 107
- 106
- 105
- 104
- 103
- 102
- 101
- 100
- 99
- 98
- 97
- 96
- 95
- 94
- 93
- 92
- 91
- 90
- 89
- 88
- 87
- 86
- 85
- 84
- 83
- 82
- 81
- 80
- 79
- 78
- 77
- 76
- 75
- 74
- 73
- 72
- 71
- 70
- 69
- 68
- 67
- 66
- 65
- 64
- 63
- 62
- 61
- 60
- 59
- 58
- 57
- 56
- 55
- 54
- 53
- 52
- 51
- 50
- 49
- 48
- 47
- 46
- 45
- 44
- 43
- 42
- 41
- 40
- 39
- 38
- 37
- 36
- 35
- 34
- 33
- 32
- 31
- 30
- 29
- 28
- 27
- 26
- 25
- 24
- 23
- 22
- 21
- 20
- 19
- 18
- 17
- 16
- 15
- 14
- 13
- 12
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1

Verfahrensvermerke

## **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017 S. 2193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I 2017 S. 2808) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) und der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung

## **Öffentliche Auslegung**

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Bebauungsplanes 58/18 "Jenglinger Berg - 1. Erweiterung" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom 02.05.2019 bis einschließlich 03.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegen.

*Klaus Schmottz*

Hansestadt Stendal, 1. Mai 2019



**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 24.04.2019 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

**Beteiligung der Behörden**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stendal,  
den 25.03.2021

*Klaus Schmottz*

**Erneute Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 24.04.2019 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 24.04.2019 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

**Beteiligung der Behörden**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stendal,  
den 25.03.2021

*Klaus Schmottz*

**Erneute Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 24.04.2019 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 24.04.2019 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

**Beteiligung der Behörden**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stendal,  
den 25.03.2021

*Klaus Schmottz*

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" wurde ausgearbeitet von:

Hansestadt Stendal - Planungsamt

S. Pönnack  
Stephan Pönack  
Planverfasser

Hansestadt Stendal  
den 22.03.2021

**1.**

23.03.2020 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes ~~nebst Entwurf der Begründung~~ hat vom 21.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegen.

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

*J. Schmotz*

**1.**

Hansestadt Stendal,  
den 25.03.2021

*S. Pönnack*

**1.**

**1.**

**1.**

## Textliche Festsetzungen

## **Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 7 BauNVO)

**Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 4 BauNVO)

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

**Baugrenze**

**Füllschema der Nutzungsschablonen**

WA	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	/	Bauweise
0,4	Anzahl der Vollgeschosse	/		Bauweise
0	Maximal zulässige Firsthöhe			

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

**Straßenverkehrsflächen**

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

**Private Grünflächen**

**Öffentliche Grünflächen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**Hochwasserrückhaltebecken**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier:  
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte innerhalb eines Baugesriebtes**  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Höhenbezugspunkt in Meter für Höhenfestsetzungen  
des Bebauungsplanes mit Nummer  
Höhensystem: DHNN2016**

**46,0 über NN**

**Plandarstellungen der Planunterlage ohne Festsetzungsscharakter, hinweisende Darstellungen**

---

- Bestandteile der automatisierten Liegenschaftskarte:** Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten und Flurstücksnummern, vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Bemaßungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
(jeweils rechtwinklig zu den Bezugslinien gemessen)



## Allgemeine Hinweise

**Archäologische Bodentufe**  
Das Plangebiet ist Teil eines Dorfes von kultурhistorisch wertvoller denkmalpflegerischer Bedeutung. Die Gründungen der schlossenen Betriebe werden konkret Maßnahmen im Rahmen der zu erwartenden gesetzlichen Bestimmungen erläutert. Abs. 2 und 3 Dokument SchG I SA

THE JOURNAL OF CLIMATE

Trinkwasser		Löschwasser		Regenwasser	
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 3A des Trinkwasserschutzgebietes „Stendal-Nord“. Es ist ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen.	Die Vorgaben des Arbeitsblattes W101 sind innerhalb der einzelnen Maßnahmen einzuhalten.	Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschatz ist grundsätzlich über die Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher zu stellen. Die Lage der Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen. Reicht die Kapazität nicht aus, muss eine unabhängige Versorgung (Brunnen) geschaffen werden, die mit dem SG Tiefbau der Hansestadt Stendal abgestimmt werden muss.	Die zentrale öffentliche Grünfläche wird zur Regenrückhalterei genutzt. Die genaue Lage und Umfang wird innerhalb der Fachplanung festgelegt.		

- Verkehrsflächen
  - Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind auf den Grundstücken zu dulden.
- Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen
  - Alle Rechtsgrundlagen, auf die im Plan und in der Begründung Bezug genommen wurde, sind beim Planungsamt der Hansestadt Stendal einzusehen.

**In Ergänzung zu den Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 und 4 BauNVO)

Nach der Prüfung wurde bestimmt, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes unzulässig sind.

**Überbaubare Grundstücksfächen, Nebenanlagen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Pro Grundstück ist nur eine in versickerungsfähigen Material hergestellte Zuwegung bis maximal 3,50 m Breite zulässig, die sowohl fußläufig als auch mit PKW zu nutzen ist. Das auf der Zuwegung anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf dem Grundstück zu belassen. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Setzen einer Kastenrinne ist zu verhindern, dass das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Verkehrsraum gelangt.

**Grünordnung g**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Der Weg entlang an der Ostseite des bisherigen Bebauungsplanes mit dem seitlichen Aufwuchs muss als wichtiges Verknüpfungselement zur Landschaft erhalten werden. Ebenso frei gehalten werden soll die Fläche um das vorhandene Regenrückhaltebecken. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Es wird festgesetzt, dass ein Streifen von 5 Meter parallel zur Straßenbegrenzung von der Bebauung und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten ist.

Es wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind.

Als Nebenanlagen sind nur solche zulässig, die dem Wohngrundstück oder der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen und sich unterordnen. Erforderliche Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der Erschließung des Plangebietes dienen, können ausnahmsweise in den Straßen und Vorgartenbereichen errichtet werden.

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Straßenquererschnitte und -aufbauten sind mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal abzustimmen.

Die Verlängerungen der Straßen „Am Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ sind mit separaten Fußwegen herzustellen.

Der Leuchtentyp ist mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal

Hochstamm mit einem Kronenansatz von 1,60 Meter zu pflanzen ist. Im Falle eines Abgangs ist der Baum durch einen gleichwertigen zu ersetzen.

Zur Verwendung von standort- und landschaftsgerechten Baumarten wird eine Auswahl von Pflanzen vorgegeben. Folgende Baumarten und artverwandte Arten sind zulässig: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle, Rot-Erle), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus Betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Frangula alnus (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petrea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vorzelbeerbaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme) sowie Hochstammobstbäume lokaltypischer Sorten wie Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Apfel (*Malus domestica*), Birne (*Pyrus communis*), Kirsche (*Prunus avium*), Pflaume (*Prunus domestica*), Quitte (*Cydonia*), Mispel (*Mespilus germanica*) und Walnuss (*Juglans regia*).

**Schallschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-24 BauGB)

Private Grundstücksfächen sollen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gestaltet und in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden. Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass je 500 Quadratmeter Grunstücksfäche mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Anlage einer Wurzelbrücke zu pflanzen.

Die geplante Bebauung mit schutzbefürchtigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbefürchtigen Räume und durch ausreichend dimensionierter Umfassungsbauteile, vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen, auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

**Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in der Anlage 4 zum schalltechnischen Gutachten dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:**

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteiles $R_{w,rest}$ in dB		
	Aufenthaltsräume	Büroräume und ähnliches	Aufenthaltsräume und ähnliches
I	30	30	30
II	30	30	30
III	40	40	30

**In den Bauvorlageunterlagen ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.**

**Naturschutz**  
(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

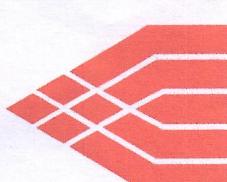
Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Bruttzeit durchzuführen. Die Bruttzeit der für die Fläche relevanten Arten beginnt in Abhängigkeit von der Witterung etwa Mitte März und kann sich bis Ende Juli eines Jahres ausdehnen.

**Ver- und Entsorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stendal (§ 13 Abs. 4) zu beseitigen ist. Vorrang hat die Versickerung vor Ort über die belebte Oberschicht. Ist eine Versickerung vor Ort aus hydrogeologischen und topografischen Gegebenheiten nicht möglich, hat der Anschluss an ein öffentliches Kanalnetz zu erfolgen.

**Genehmigung gemäß Verfahren**  
Landkreis Stendal

The map illustrates the urban layout of Stendal, featuring several districts: HANSESTADT STENDAL (top left), STADTEIL NORD (top center), ALSTADT (top right), STADTEIL STADTSEE (right side), and STADTEIL BÜRGERPARK (bottom center). A major road, L15, runs diagonally across the map. A specific area in the bottom center is highlighted in green and labeled 'UENGLINGEN'. Within this green area, a red-bordered rectangle indicates the 'Uenglinger Feuerwehrwache' (fire station). A purple circle highlights a small building complex. The map also shows various terrain features like 'Neues Lager' and 'WABBURG'.

 <p><b>HANSESTADT STENDAL</b></p>		<p><b>Ausstellung</b></p>
<p>Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LivermGeo LSA, 2018 / A18-T32-179-10</p>		
<p><b>Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung"</b>  <b>Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen</b></p>		
<p><b>Genehmigungsfassung</b></p>		
<p>Maßstab</p>	<p>1:1000 <i>(Bei Ausdruck auf A1)</i></p>	<p>Datum</p> <p>12.03.2021</p>
<p>Bearbeiter</p>	<p>Stephan Pönack</p>	<p>Plannummer</p> <p>01</p>