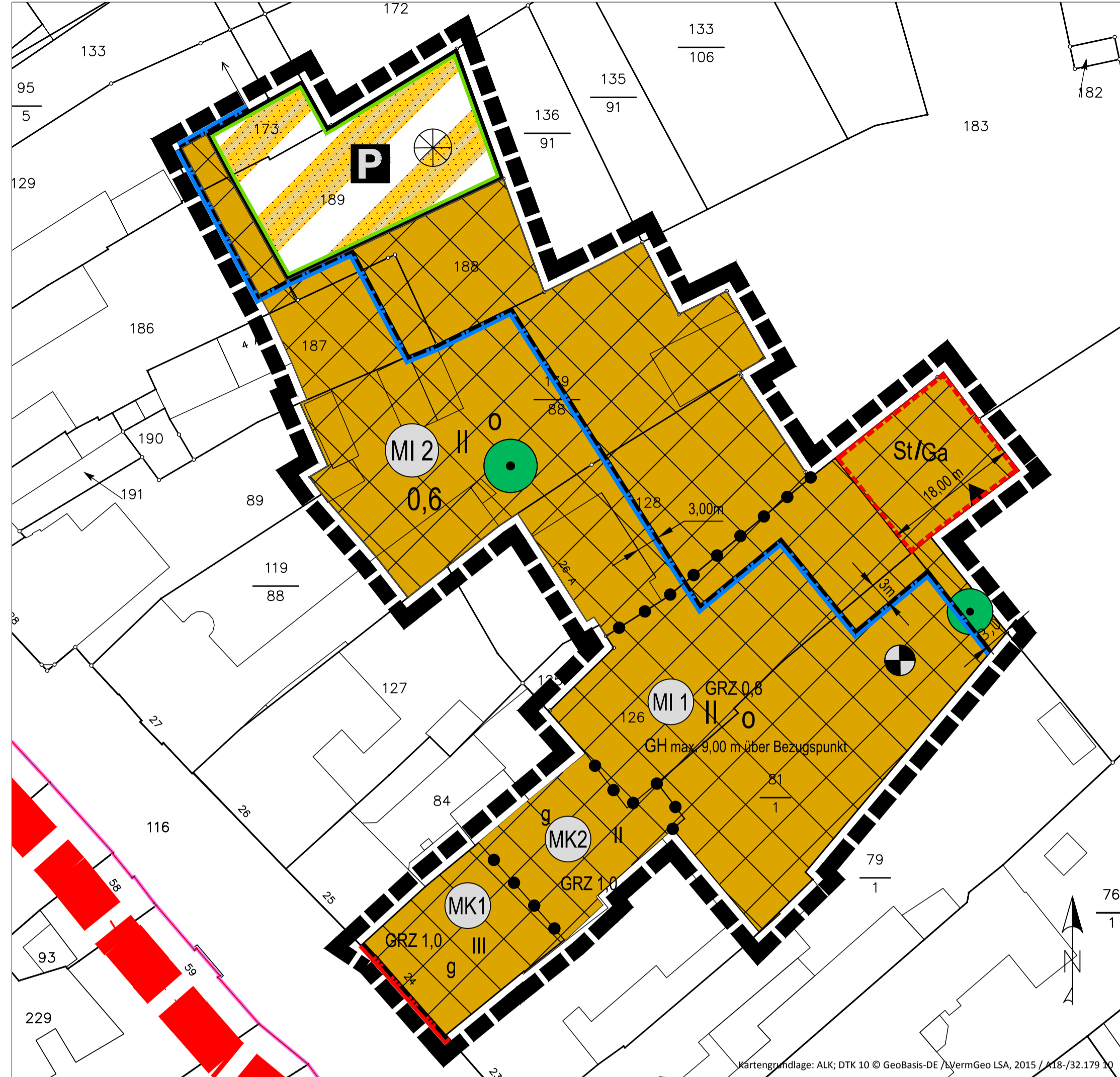


Bebauungsplan Nr. 11/91 "Uppstall" - Entwurf

4. Änderung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - , § 6 und 7 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ max Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 0 Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Ein- und Ausfahrt
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St/Ga Stellplätze / Garagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1731) in der derzeit gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548 vom 20.06.2013) in der derzeit gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510) in der derzeit gültigen Fassung.
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) in der derzeit gültigen Fassung.
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), in der derzeit gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO)
1.1 Kerngebiete (MK1 u. MK2) gemäß § 7 BauNVO
Die Kerngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. In dem eingeschränkten Kerngebiet **MK 1 und 2** sind Vergnügungsstätten i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
Innerhalb des Kerngebietes **MK** sind sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen zulässig.
1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO
Die gemäß § 6 BauNVO in den Mischgebieten zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ werden ausgeschlossen.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
1.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Auf dem Flurstück 189 und Teilfläche des Flurstücks 173, Flur 22 wird ein verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.
1.4 Nach § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamte Geltungsbereich bis zu den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig.
1.5 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 Geltungsbereichs zulässig, sofern sie soweit eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen in den Kerngebieten MK und den Mischgebieten MI:
2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird für die Kerngebiete MK 1 und MK2 gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.
2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe (GH) über Bezugspunkt werden im Mischgebiet (MI) gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.
2.1.3 Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet MI1 ist die Oberkante des Gehweges der Breiten Straße, an der südwestlichen Grundstücksdecke des Flurstücks 126.
2.1.4 Im Mischgebiet MI2 darf die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OFF EG" 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.
Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhe 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.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Die Baulinien dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen o. ä. bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des Erdgeschosses liegen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO).
3.2 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird in den Mischgebieten MI1 und MI2 die offene Bauweise festgesetzt.
3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt. (§ 23 BauNVO)

4. Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Kerngebiete und des Mischgebiete zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze, Carports und Garagen in den mit Planzeichen 15.3 der PlanzV90 umgrenzten Fläche zulässig.
4.2 Für den Stellplatznachweis wird auf die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Hansestadt Stendal verwiesen.

5. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch gleichartige Neue zu ersetzen.
5.2 Die für Zufahrten und Stellplätze zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß entsprechend der DIN 18024 zu begrenzen. Für anzuliegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.
5.3 Der Übergang von privaten Flächen in öffentliche Verkehrsflächen ist gestalterisch mit der Hansestadt Stendal abzustimmen.
5.4 Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans gilt für die Errichtung von PKW - Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgendes:
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Rasenwaben, Feldesesteinen, oder vergleichbares Pflaster.
Bei der Anlage von mehr als 5 Einstellplätzen im Flächenverband ist eine Eingrünung mit Pflanzen der Artenliste A und B vorzunehmen. Der Pflanzstreifen / Baumscheibe muss mindestens eine Breite von 1,50 m aufweisen. Auf dem Flurstück 189, Flur 22 der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz sind mindestens 2 hochstämmige Bäume der Artenliste A zu pflanzen.
5.5 In den Mischgebieten ist für je 200 m² befestigter Fläche ein hochstämmiges Laubgehölz gem. Artenliste A zu pflanzen. Dabei ist mindestens die Hälfte der benötigten Gehölze aus einheimischen Gehölzen zu verwenden.

Weiter ARTENLISTE A

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i> "Pau's Scarlet"	Rotdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

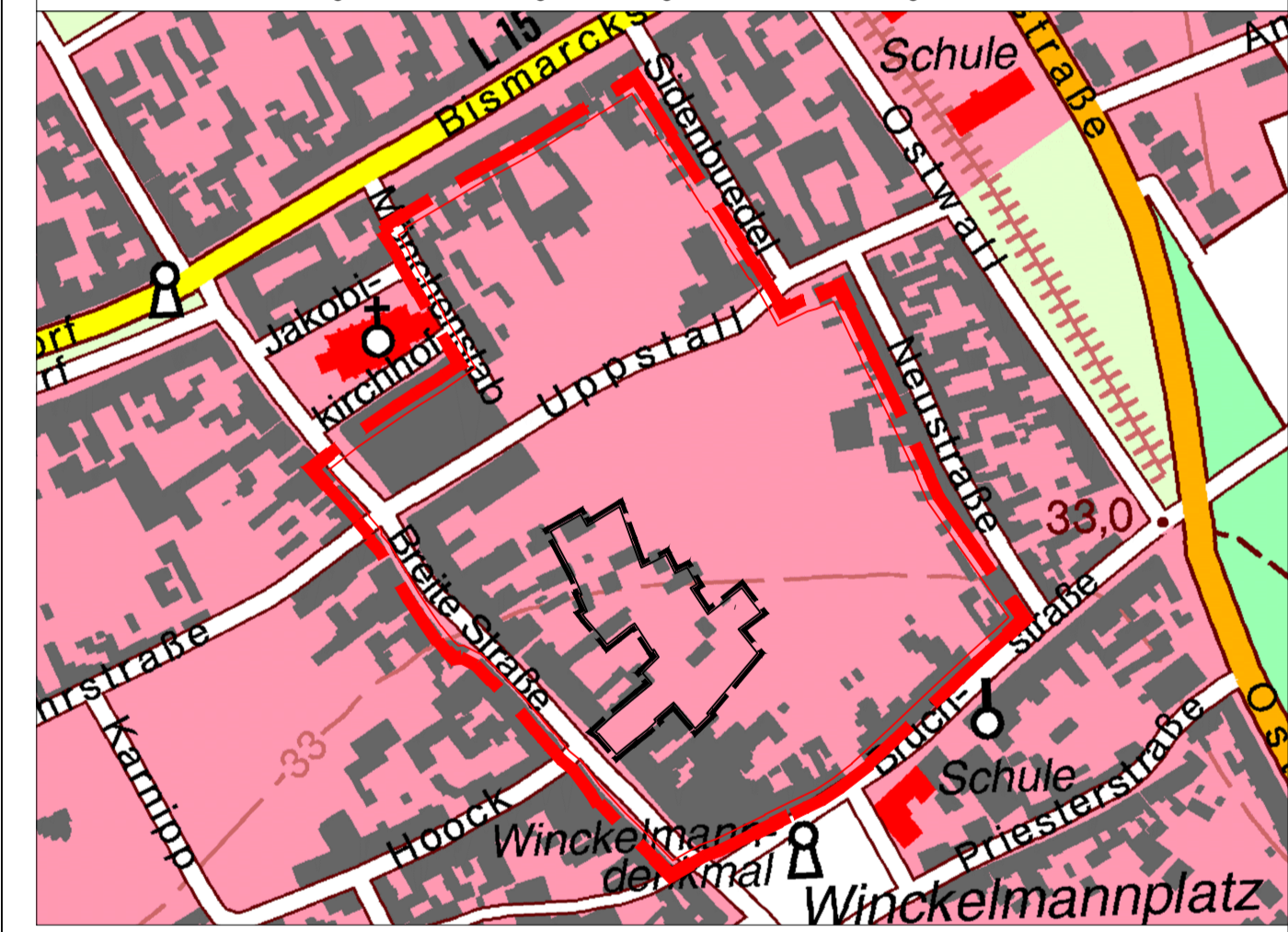
Des Weiteren Obstgehölze in heimisch bewährten Sorten als Hochstämme und weitere Kulturvarietäten fremdländischer Gehölze, die für städtische Standorte geeignet sind. Heimische Arten sollen den Grundstock der Bepflanzung bilden und sind in der Liste hervorgehoben.

ARTENLISTE B

Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutrotel Hartriegel
<i>Cosylos avellana</i>	Hasel
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hydrangea paniculata "Grandif."	Gartenhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i> Rote	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europ. Pflefenstrauch
<i>Ribes sanguineum</i>	Johannisbeere
Rosa spec.	Div. Rosenarten
Salix caprea	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
Syringa vulgaris	Flieder
Carpinus betulus	Hainbuche

Hinweise:
Bedingungen der Bau- und Kunstdenkmalflege und der archäologischen Denkmalflege
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Denkmalsbereichs „Altstadt“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkSchG LSA und zugleich Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "Historischer Stadtkern Stendal" der Hansestadt Stendal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkSchG LSA.
Es ist daher als Bedingung zu beachten:
Auch baugenehmigungsfreie Veränderungen der Substanz und Nutzung im B-Plangebiet sind zum Schutz des Denkmalsbereichs Altstadt Stendal denkmalrechtlich gemäß § 14 Abs. 1 DenkSchG LSA genehmigungspflichtig.
Bei jeglichen Erdingergriffen/Erdbewegungsarbeiten, die eine Tiefe von 0,30 m überschreiten (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen, Gründungen aller Art, Bodenaustausch und Pflanzgruben für Großgrün), ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 8 DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Deshalb sind parallel oder vorab zu den geplanten Tiefbaumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen rechtzeitig vorher mit dem Landesamt Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (UDSB) abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA). Es ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Stendal einzureichen.
2. 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 ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Für Außenbauteile (Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) wird ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB empfohlen.
3. Der mit gekennzeichneten öffentlichen Parkplatz sollte nur am Tage von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und für die Nachtzeit von 21:00 Uhr bis 7:00 Uhr nur den Bewohnern als Stellplatz dienen. Diese Einschränkung soll zur Vermeidung von Störungen der Nachtruhe beitragen.



Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 233 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1731) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 9 und 45 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung am als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Planverfasser
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ wurde ausgearbeitet von:
Hansestadt Stendal - Planungsamt

Stendal, den Axel Achilles
Amtsleiter Martin Prinz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans nebst Entwurf der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Stendal, den Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom wird hiermit am ausgefertigt.

Stendal, den Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" ist am rechtswirksam in Kraft getreten.

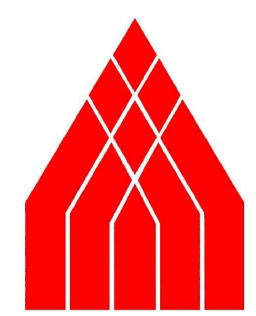
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
1. ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
2. eine, unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB, beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB
schriftlich gegenüber der Hansestadt Stendal unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall"

Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 11/91 "Uppstall"

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Topographische Landeskartenwerk
Maßstab: 1:10.000 im Original, hier: unmaßstäblich
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Veröffentlichungsjahr: 2013
durch: URM/Geo LSA im Jahr 2013
Attenzeichen: A18 T32179-2010

 **Hansestadt Stendal**
- Der Oberbürgermeister -
Planungsamt

Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall"

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1:500	Planungsstand: Mai 2016
Bearbeiter: Martin Prinz	geprüft: Axel Achilles, Amtsleiter