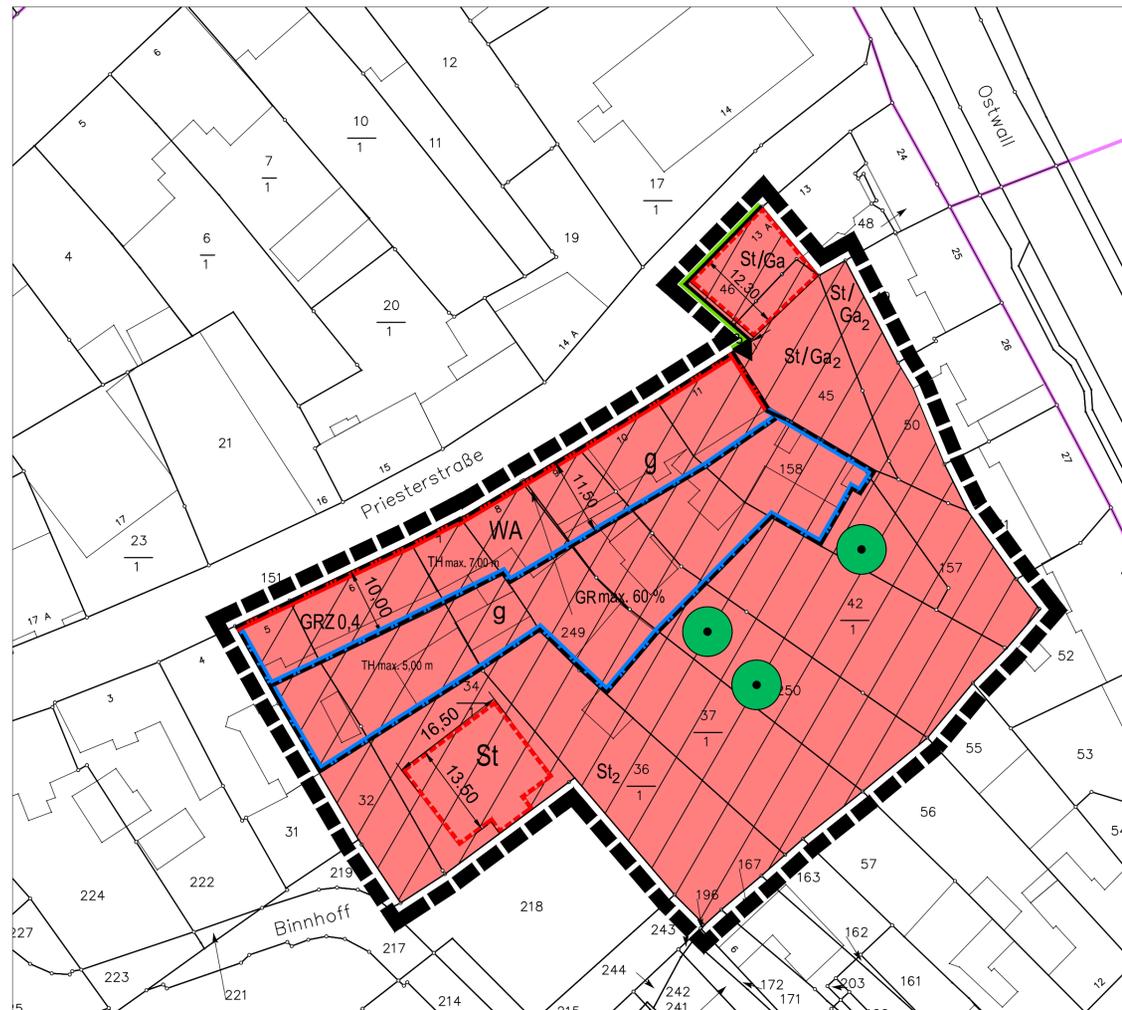


Bebauungsplan Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße"

Entwurf 2. Änderung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - , § 6 und 7 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GR 60% Grundfläche (GR) maximal 60% innerhalb der rückwärtigen Baufläche
 - TH max. 1,00 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt
- 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 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen s. textl. Fests. Ziffer 4.1
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) 15.3 PlanzV90
 - St/Ga Stellplätze / Garagen
 - St/Ga 2 Anzahl der Stellplätze / Garagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemäßung in Meter
 - Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 8 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung am _____ als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" 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 bekannt gemacht.

Stendal, den _____ Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Planverfasser
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße/ Priesterstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" 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 bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 / 95 "Vogelstraße/Priesterstraße" 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 _____ Siegel 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße / Priesterstraße" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Stendal, den _____ Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____ wird hiermit am _____ ausgefertigt.

Stendal, den _____ Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" ist am _____ rechtswirksam in Kraft getreten.

Stendal, den _____ Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

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.

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254) 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet WA nachstehend genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im S. von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Anlagen der Verwaltung im S. von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Gartenbaubetriebe im S. von § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

Tankstellen im S. von § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Straßenseitige Traufhöhe

2.1.1 Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenhaut von Dach- und Wandfläche und der angrenzenden Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe in einer durch Baugrenzen und Baulinien begrenzten überbaubaren Fläche wird straßenseitig zur Priesterstraße mit 7,00 m festgesetzt.

2.1.2 Die Firsthöhe darf maximal 7,00 m höher liegen als die Traufhöhe.

2.2 Die überbaubaren Flächen zum Blockkinnbereich hin, dürfen maximal bis zu 60% jedoch in einer Breite von maximal der Hälfte der Grundstücksbreite, auf das jeweils einzelne Grundstück bezogen, bebaut werden.

Hierbei handelt es sich um rückwärtige Anbauten bzw. Seitenflügel, die sich in ihrer Höhe dem Hauptgebäude unterordnen. Für Seitenflügel und Hintergebäude wird eine Traufhöhe von max. 5,0 m festgesetzt. Bei bestehenden Gebäuden gilt die derzeitige Traufhöhe.

2.3 Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Oberkante des Gehwegs der Priesterstraße, in der Mitte der nördlichen Flurstücksgrenze der jeweiligen Grundstücke zur Priesterstraße.

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

3.1 Die Baulinien dürfen im Bereich von Erkern und Loggien o. ä. bis zu einer Tiefe von 0,80 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des Erdgeschosses liegen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Gebäudeteile (Treppenhäuser, Balkone u. ä.) dürfen die rückwärtige Baugrenze des Hintergebäudes bis zu einer Tiefe von 2 m auf der Hälfte der Breite des Gebäudes überschreiten.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 BauNVO).

3.4 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 eingegrenzt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1 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 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abgangs nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durch gleichartige neue Bäume gemäß der beigefügten Artenliste A zu ersetzen.

4.2 Ebenso sind die Obstbäume in den privaten Gärten zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch Nachpflanzungen gleichartiger und ähnlicher Arten gemäß der Artenliste A zu ersetzen.

4.3 Innerhalb der mit St festgesetzten Fläche sind je 4 Stellplätze mindestens 1 Laubgehölz (Baumscheibe 1 m Breite) gemäß der Artenliste A zu pflanzen. Diese Regelung gilt erst für die Herstellung von mehr als 6 zusammenhängenden Stellplätzen.

Die Oberfläche der Stellplätze (St) ist mit wasserdrurchlässigen Materialien durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Rasenwaben, Fellesesteinen, historische Natursteinpflaster oder vergleichbares Pflaster zu gestalten. Betontragschichten und Decken aus Bitumen sind für die Herstellung von Stellplätzen unzulässig.

4.4 Für je 150 m² neu befestigter Fläche ist mindestens 1 Laubbaum gemäß der Artenliste A auf dem Grundstück zu pflanzen.

4.5 Auf den nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind heimische Laubbäume, Gehölze und Kletterpflanzen gemäß den Artenlisten A, B und C anzupflanzen. Je 100 m² neu bebauter Grundfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß der Artenliste A zu pflanzen.

ARTENLISTE A

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

- Acer platanoides Spitz Ahorn
- Aesculus hippocastanum „Baumannii“ Roßkastanie
- Betula pendula Hängebirke
- Corylus colurna Baumhasel
- Carpinus betulus Hainbuche
- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" Rotdorn
- Fagus sylvatica "Atropunica" Rotbuche
- Juglans regia Walnuss
- Malus sylvestris Wildapfel
- Morus alba Maulbeerbaum
- Prunus avium Vogelkirsche
- Salix alba Silberweide
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche (Vogelbeere)
- Platanus acerifolia Platane
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- Quercus palustris Sumpf-Eiche
- Quercus petraea Trauben-Eiche
- Quercus robur Stiel-Eiche

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:

- Acer campestre Feldahorn
- Berberis thunbergii Hecken-Berberitze
- Berberis julianae Großblättrige Berberitze
- Carpinus betulus Hainbuche
- Buxus sempervirens Buchsbaum
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
- Cosylos avellana Haselnuß

Weiter Artenliste B:

- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Forsythia x intermedia Forsythie
- Hypericum Johanniskraut
- Hydrangea paniculata 'Grandif.' Gartenerhortensie
- Lonicera xylosteum Role Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius Europ. Pflefenstrauch
- Ribes sanguineum Johannisbeere
- Rosa spec. Div. Rosenarten
- Salix caprea Sal-Weide
- Salix purpurea Purpur-Weide
- Syringa vulgaris Flieder

ARTENLISTE C

Mindestens zweimal verpflanzte Kletterpflanzen:

- Hedera helix Efeu
- Lonicera caprifolium Echtes Gleisblatt, Jellengerleieber
- Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
- Polygonum aubertii Knöterich
- Rosa "Coral Dawn" Kletterrosen
- Rosa "Flammentanz" Kletterrosen
- Rosa "Sympath" Kletterrosen

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sind Stellplätze Garagen und Carports nicht zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze, Carports und Garagen in den mit Planzeichen 15.3 der PlanzV90 umgrenzten Fläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur in den Bereichen zulässig, wo diese durch Planzeichen St (Stellplätze) festgesetzt sind. Die maximale zulässige Anzahl ist als Ziffer zum Planzeichen angegeben.

Innerhalb der überbaubaren straßenseitigen Bauflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Bauflächen dienen nach einem eventuellen Abbruch eines Gebäudes der Baulückenschließung.

5.2 Für den Stellplatznachweis wird auf die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Hansestadt Stendal verwiesen.

5.3 Zur Priesterstraße ist der westliche Teil des Flurstücks 46 und 45 bis zur festgesetzten Einfahrt mit einer Mauer nach Maßgabe der "Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt" einzufrieden.

Hinweise:

Bedingungen der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege

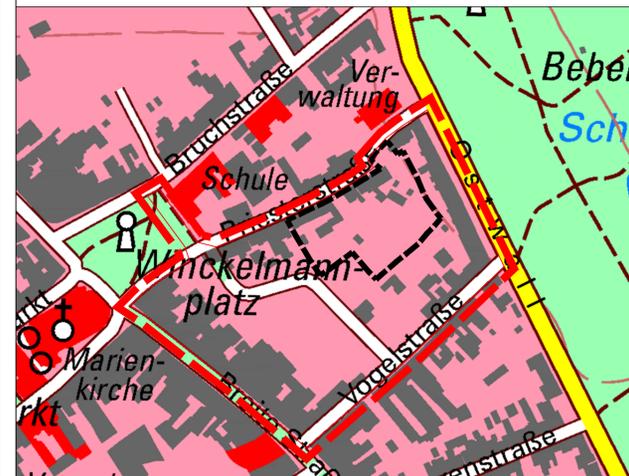
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Denkmalbereichs „Altstadt“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkSchG LSA und zugleich Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "Historischer Stadtkern Stendal" der Hansestadt Stendal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkSchG LSA.

Es ist daher als Bedingung zu beachten:

Auch baugenehmigungsfreie Veränderungen der Substanz und Nutzung im B-Plangebiet sind zum Schutz des Denkmalbereichs Altstadt Stendal denkmalrechtlich gemäß § 14 Abs. 1 DenkSchG LSA genehmigungspflichtig.

Bei jeglichen Erdarbeiten/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. Bei dem Betrieb von Anlagen zur Wärmeversorgung mit festen und flüssigen Brennstoffen wird auf die Einhaltung der Vorschriften der 1. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) verwiesen.



 Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 21/95
 Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 21/95
 Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-T32.179.10



Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße / Priesterstraße"

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 500
Planungsstand: Mai 2018

Bearbeiter: Martin Prinz Sachbearbeiter
geprüft: Axel Achilles Amtsleiter

