



Planzeichnung M 1:1.000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

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)

Sonstige Planzeichen

Plandarstellungen der Planunterlage ohne Festsetzungscharakter, hinweisende Darstellungen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

Es wird festgesetzt, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes unzulässig sind.

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

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

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 zwanglos unterordnen. Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Erschließung des Plangebietes dienen, können ausnahmsweise in den Straßen und Vorgartenbereichen errichtet werden.

Grünordnung
(§ 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 Grünflächen festgesetzt und mit Obstbäumen zu bepflanzen.

An dem westlichen und östlichen Baufeld anschließend sind private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Sammelstraßen sind mit Straßenbäumen zu begrünen. Dazu ist mindestens je 25 Meter Straße ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Private Grundstücksflächen 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 350 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

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/Weißbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus alnus (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere), 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), Pfauwe (Prunus domestica), Quitte (Cydonia), Mispel (Mespilus germanica) und Walnuss (Juglans regia).

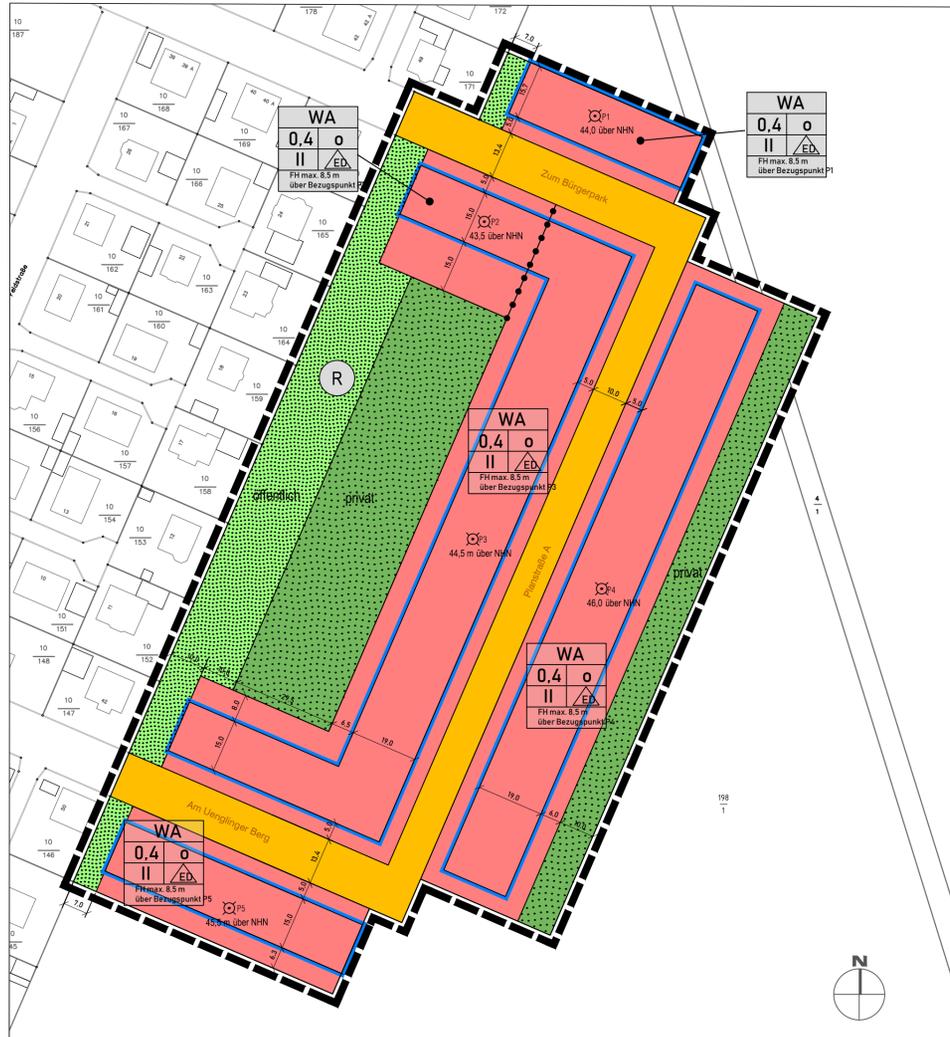
Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -24 BauGB)

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierter Umfassungsbauwerke, vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen, auf die vorhandene Geräuschkonstellationsituation 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 Schallschutzbereich Gutachten dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteiles R _{wa} in dB	Büro- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
I	30	30	30
II	30	30	30
III	40	40	30

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.



Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 Baugesetzbuch 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 S. 2193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I 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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

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

Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stendal - Planungsamt
Stendal, den Stephan Pönack Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger 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 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB öffentlich sowie im Internet ausliegen.

Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 B BauGB beschlossen.

Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom wird hiermit am ausgefertigt.

Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" 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 am 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am rechtswirksam in Kraft getreten.

Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Allgemeine Hinweise

Archäologische Bodenfunde
Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalschutzgebietes. Am Standort ist von kulturhistorisch wertvollem Boden auszugehen. Aus bodendenkmalpflegerischer können Fundstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

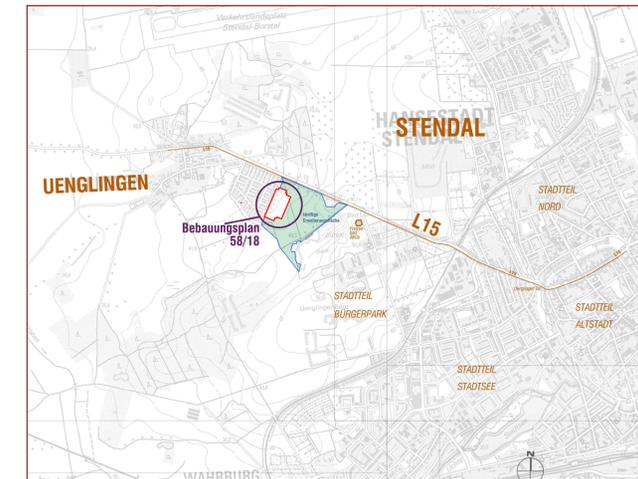
Die Grundstückseigentümer und die bauausführenden Betriebe werden darauf hingewiesen, vor Durchführung konkreter Maßnahmen im Falle unerwarteter freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern die gesetzlichen Bestimmungen entsprechend des § 9 Abs. 3 und des § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA einzuhalten.

Trinkwasser
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe aber außerhalb der Wasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes "Stendal-Nord". Die Zone III ist bisher nicht festgesetzt. Es ist ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen.

Löschwasser
Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschutz sind über die Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher zu stellen. Die Lage der Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

Regenwasser
Die zentrale öffentliche Grünfläche wird für zur Regenrückhaltung genutzt. Die genaue Lage und der Umfang wird innerhalb der Fachplanung festgelegt.

Verkehrsflächen
Hinweis: Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind auf den Grundstücken zu dulden.



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-T32.179.10

HANSESTADT STENDAL
Planungsamt

Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung"
Planentwurf mit textlichen Festsetzungen

Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Maßstab	1:1000	Datum	24.01.2019
Bearbeiter	Stephan Pönack	Plannummer	01
geprüft	Axel Achilles Amtsleiter	Unterschrift	