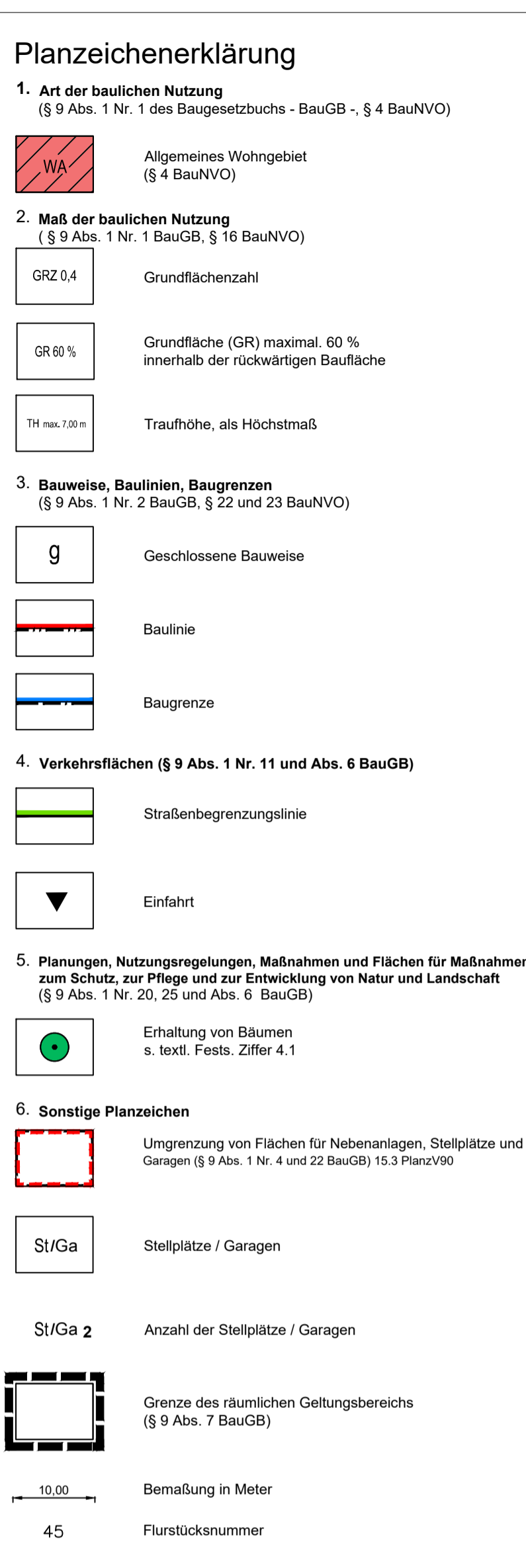
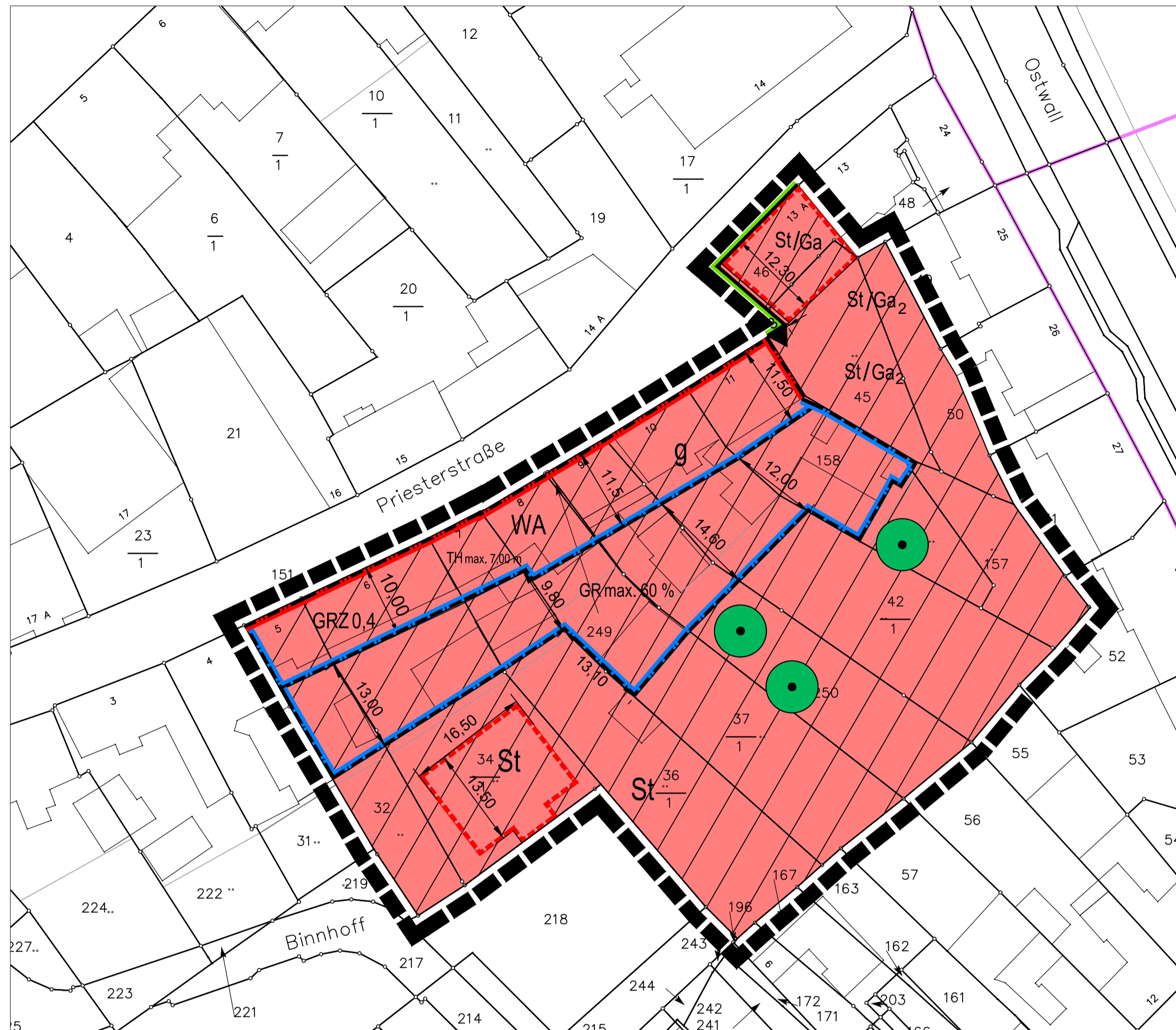


Bebauungsplan Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße"

im förmlich festgelegten Sanierungssatzungsgebiet Altstadt

2. Änderung - Satzungsbeschluss



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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66) 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 als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 09.07.2018 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 14.08.2018 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 09.07.2018 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 15.08.2019 im Amtsblatt Nr. 25 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 23.08.2018 bis einschließlich 24.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 20.08.2018 (E-Mail) 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 "Vogelstraße/Priesterstraße" 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	Siegel	Klaus Schmotz Oberbürgermeister
--------------	--------	------------------------------------

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;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66) 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 Blockinnenbereich 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 Gewerks der Priesterstraße, in der Mitte der nördlichen Flurstücksgrenze der jeweiligen Grundstück zur Priesterstraße. Als Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe der rückwärtigen Bebauung wird die Höhe mit 32,3 NN in der Mitte der grundstücksbezogenen hinteren Baugrenze definiert.

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 Masten 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.

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. Die Gehölzbeseitigung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28/29 Februar vorgenommen werden.
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 wasserdurchlässigen Materialien durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Rasenwaben, Feldesesteinen, 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	Spliz Ahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Rotkastanie
Betula pendula	Hängebirke
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Fagus sylvatica 'Atrapunicea'	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 Hochstamm 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
Cosylys avellana	Haselnuß

Weiter Artenliste B:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hypericum	Johanniskraut
Hydrangea paniculata 'Grandif.'	Gartenhortensie
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, Jellergeliebter
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 Flächen 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.

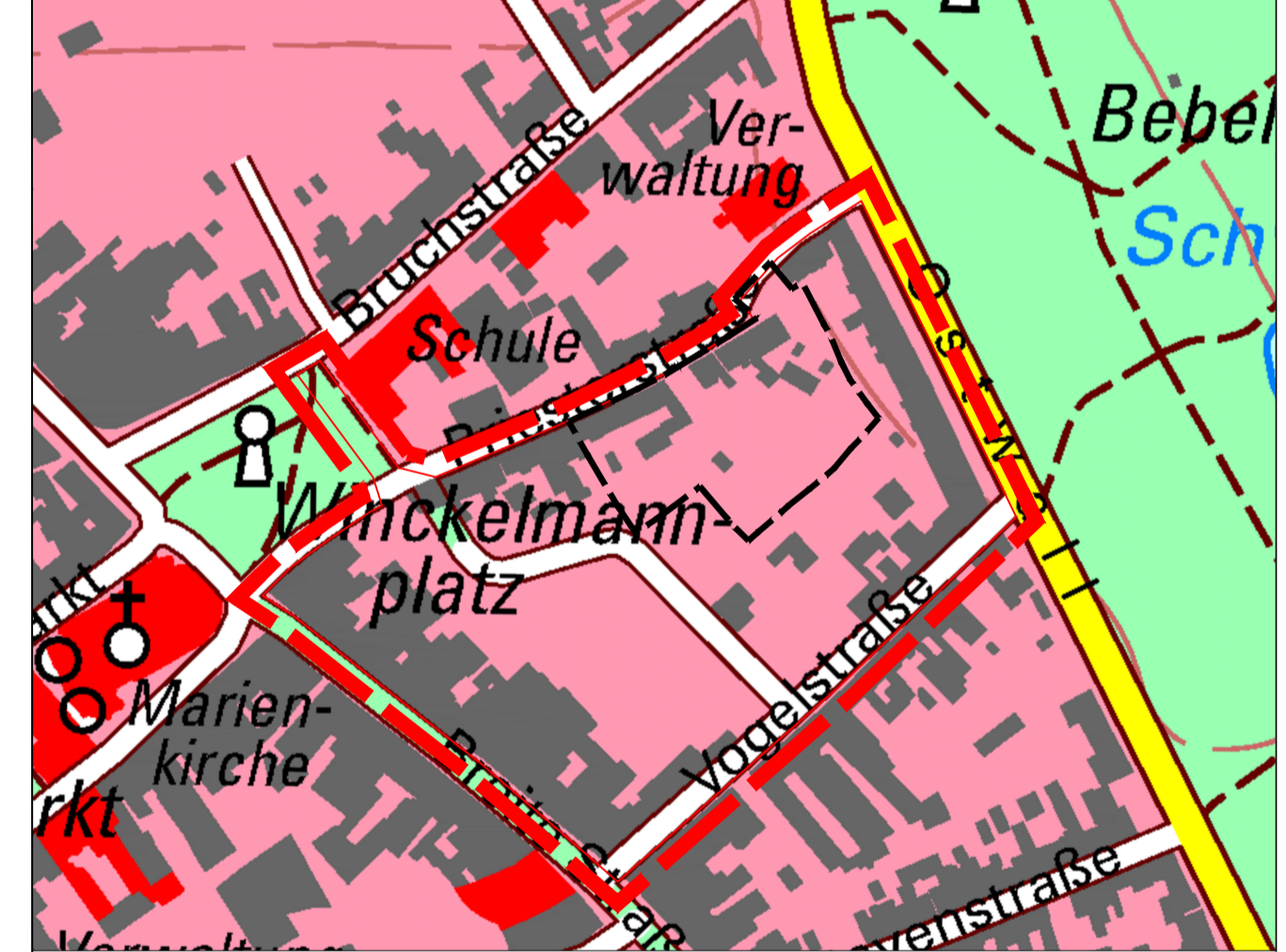
5.2 Für den Stellplatznachweis wird auf die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Hansestadt Stendal verwiesen.

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 Altstad 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 baugleitet 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



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

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Maßstab	1 : 500	Planungsstand	August 2019
Bearbeiter	Martin Prinz Sachbearbeiter	geprüft:	Axel Achilles Amtsleiter