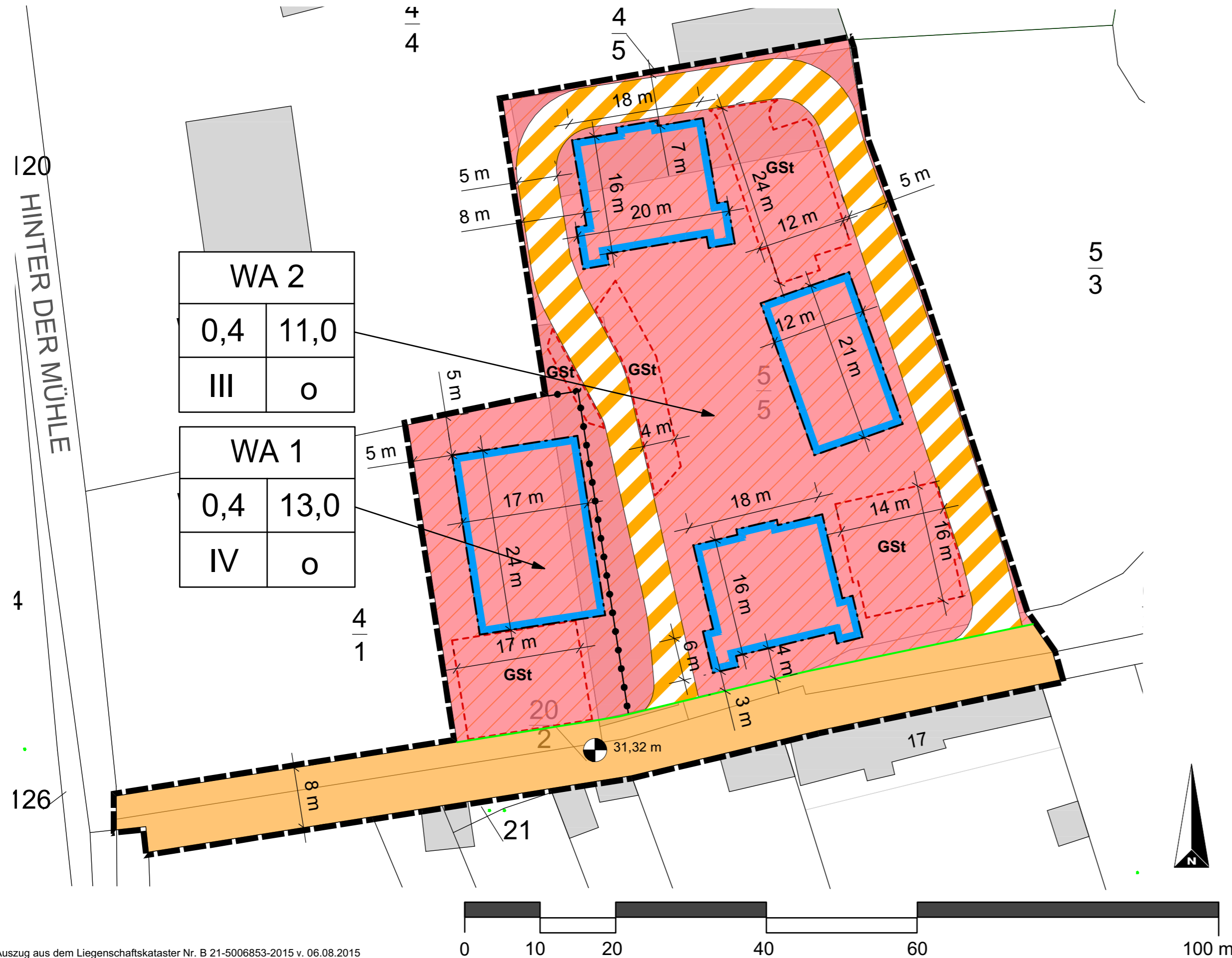


TEIL A: PLANZEICHNUNG



LVerGeo-Auszug aus dem Liegenschaftskataster Nr. B 21-5006853-2015 v. 06.08.2015

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706),
- des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 06. 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. 06. 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. 06. 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 06. 2018 (GVBl. LSA S. 166)

wird festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1, Pkt. 2 und Pkt. 3 BauNVO.
    - Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Höhenbezugspunkt  
Der Höhenbezugspunkt ist mit einer Höhe von 31,32 m NHN festgesetzt. Auf den Höhenbezugspunkt bezogen beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen auf der Baufläche WA 1 - 44,32 m NHN und auf der Baufläche WA 2 - 42,32 m NHN (Oberkante Erdgeschoßfußboden 31,32 m NHN).
    - Baufläche WA 1  
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (WA 1) ist das oberste zulässige 4. Vollgeschoss auszubilden:
      - als Geschoss, dessen Außenwände an drei Außenseiten um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
  - Grünordnerische Festsetzung  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufläche WA 2 sind drei Laubbäume der Arten Ahorn, Birke, Buche, Eiche oder Linde zu pflanzen.
- II. HINWEISE
- Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet nach § 78b (1) WHG außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (Hochwasser mit mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis, 200-jähriges Ereignis HQ200/HQ extrem).
  - Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 00995 "ehemalige Wasser- und Abwassergesellschaft".

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

■ Allgemeines Wohngebiet (WA)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

○ offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
private Erschließung

■ Umgrenzung von Flächen für Carportanlagen und Gemeinschaftsstellplätze (GSt)

— Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

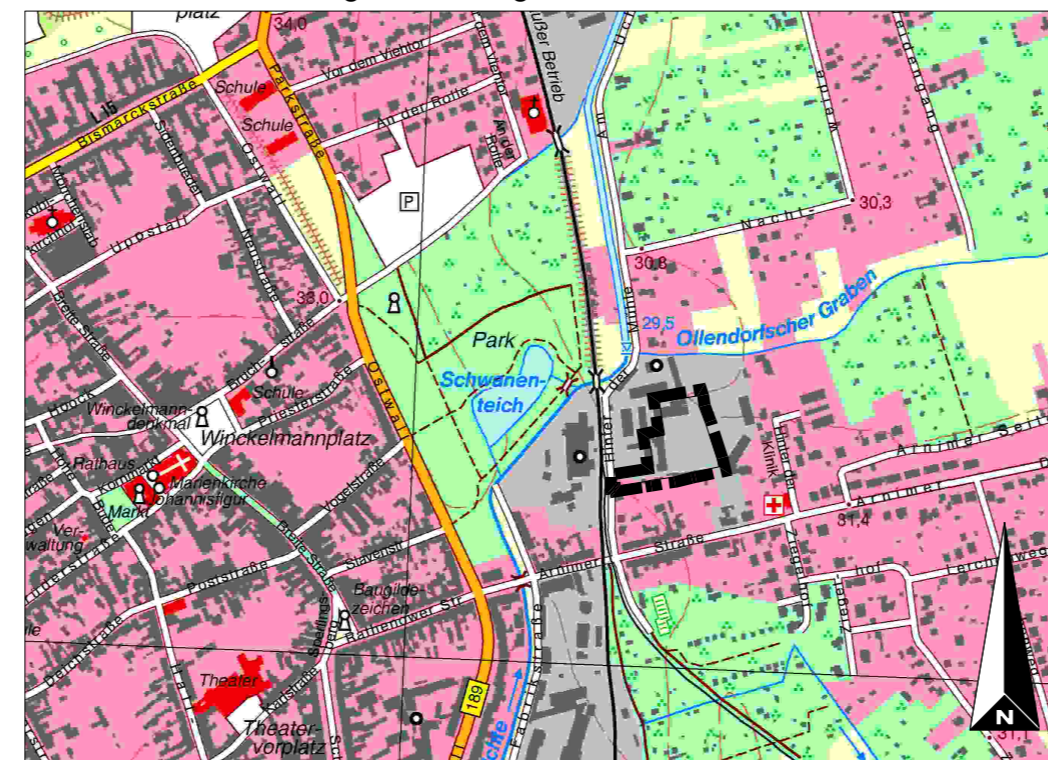
● 31,32 m NHN  
Bezugspunkt Oberkante Planstraße (OKP) in m über NHN

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GESCHOSS- ANZAHL	BAUWEISE

Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes



KARTENGRUNDLAGE: DTK10© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, [2011, A18-T32179/10]

Vorhabenträger: H+Z Baugesellschaft mbH  
Arnimer Straße 14 a  
39576 Hansestadt Stendal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30/16 "HINTER DER MÜHLE"  
Planverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Planstand: Entwurf für die 2. öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 500 (bei Plangröße A2)

Plan-Nr.: 004

Bearbeiter:  
  
Dipl.-Ing. Volker Herger  
Freischaffender Stadtplaner  
Mulackstraße 37, 10119 Berlin

Datum, Unterschrift

25. 07. 2019