

BEBAUUNGSPLAN Nr. 58/18 »Uenglinger Berg - 1. Erweiterung«

Planzeichnung M 1:1.000 Planzeichenerklärung



- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO))
- Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 7 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Grünflächen**
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen**
- 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.16 BauGB)
- Hochwasserrückhaltebecken**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugs-
punkte innerhalb eines Baubereiches**
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Höhenbezugspunkt in Meter für Höhenfestsetzungen
des Bebauungsplanes mit Nummer
Höhensystem: DHNN2016**

Planarstellungen der Planunterlage ohne Festsetzungscharakter, hinweisende Darstellungen

- Bestandteile der automatisierten Liegenschaftskarte: Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten und Flurstücknummern, vorhandene Gebäude mit Hausnummern**
- Bemaßungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes (jeweils rechteckig zu den Bezugslinien gemessen)**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

Nach der Prüfung wurde bestimmt, 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 Straßenbegrenzung von der Bebauung und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten ist.

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

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

Alle Straßenquerschnitte und -aufbauten sind mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal abzustimmen.

Die Verlängerungen der Straßen „Am Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ sind mit separaten Fußwegen herzustellen.

Der Leuchtyp ist mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal

abzustimmen, die lichte Durchfahrthöhe muss mindestens 4,50 m betragen.

Pro Grundstück ist nur eine in versickerungsfähigen Material hergestellte Zuwegung bis maximal 3,50 m Breite zulässig, die sowohl fußläufig als auch mit PKW zu nutzen ist. Das auf der Zuwegung anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf dem Grundstück zu belassen. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Setzen einer Kastenrinne ist zu verhindern, dass das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Verkehrsraum gelangt.

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 Grünfläche 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 verlängerten Straßen „Am Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ sind einseitig mit Straßenbäumen zu begrünen. Dazu ist mindestens je 15 Meter Straße ein standortangepasster Laubbau inklusive Anlage einer Wurzelbrücke 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 ungebauten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass

je 500 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Kronensatz von 1,60 Meter zu pflanzen ist. Im Falle eines Abgangs ist der Baum durch einen gleichwertigen zu ersetzen.

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), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Frangula 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/ Vorgebeere), 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), Pflaume (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 Geräusch-situation 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 Schallschutzes 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	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
I	30	30	30
II	30	30	30
III	40	40	30

In den Bauvorlageunterlagen ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stendal (§ 13 Abs. 4) zu beseitigen ist. Vorrang hat die Versickerung vor Ort. Ist eine Versickerung vor Ort aus hydrogeologischen und topografischen Gegebenheiten nicht möglich, hat der Anschluss an ein öffentliches Kanalnetz zu erfolgen.

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 2017 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 § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stendal - Planungsamt

Hansestadt 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 ausgelegt.

Hansestadt 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.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 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 ausgelegt.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt 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 Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

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

Hansestadt 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 Erföchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am rechtswirksam in Kraft getreten.

Hansestadt 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.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Allgemeine Hinweise

Archäologische Bodenfunde
Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalschutzbereiches. 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 unerwartet 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 innerhalb der Wasserschutzzone 3A des Trinkwasserschutzgebietes „Stendal-Nord“. Es ist ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W101 sind innerhalb der einzelnen Maßnahmen einzuhalten.

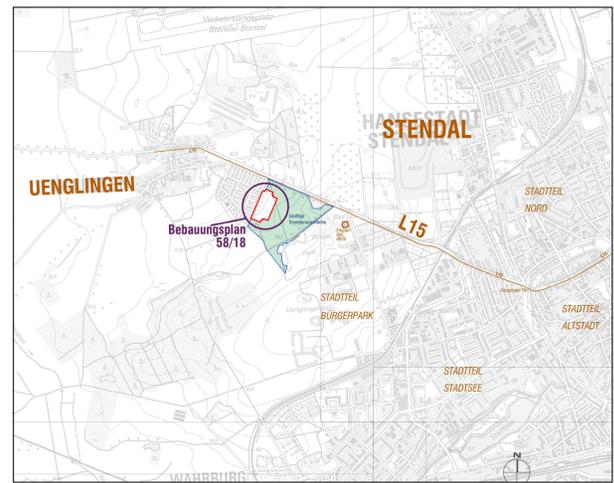
Löschwasser
Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschutz ist grundsätzlich über die Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher zu stellen. Die Lage der Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen. Reicht die Kapazität nicht aus, muss eine unabhängige Versorgung (Brunnen) geschaffen werden, die mit dem SG Tiefbau der Hansestadt Stendal abgestimmt werden muss.

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

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

Munitionsverdacht
Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdgreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Mit sämtlichen Tiefbaumaßnahmen kann erst begonnen werden, wenn das Areal nach Kampfmitteln sondiert und freigegeben worden ist.

Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen
Alle Rechtsgrundlagen, auf die im Plan und in der Begründung Bezug genommen wurde, sind beim Planungsamt der Hansestadt Stendal einzusehen.



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: 2. öffentliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Maßstab	1:1000 (Bei Ausdruck auf A1)	Datum	22.01.2020
Bearbeiter	Stephan Pönack	Plannummer	01
geprüft	Axel Achilles Amtsleiter	Unterschrift	