

TEIL A: PLANZEICHNUNG

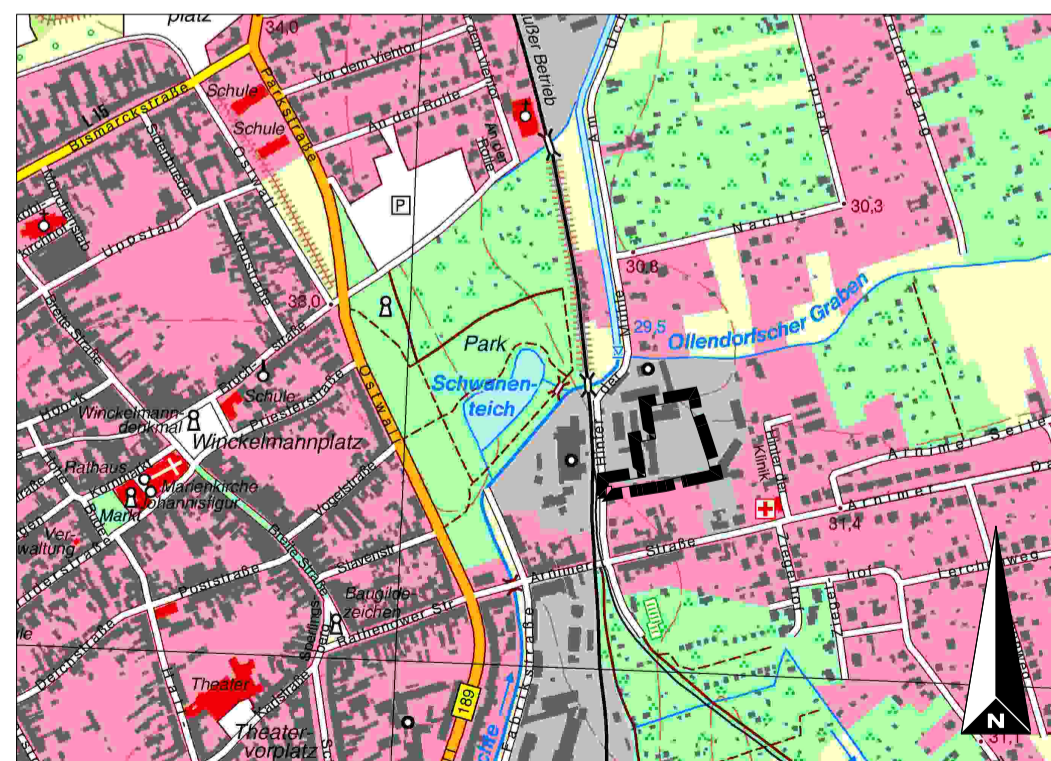


LVerGeo-Auszug aus dem Liegenschaftskataster Nr. B 21-5006853-2015 v. 06.08.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - SONSTIGE PLANZEICHEN

Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes



KARTENGRUNDLAGE: DTK100 GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2011, A18-T32179/10]

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung sowie gemäß § 8 und § 45 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014, in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 06.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und 13a BauGB beschlossen. Die Aufhebung und Neufassung des Aufhebungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 02.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Landesplanerische Beurteilung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 13.06.2018 beteiligt.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 31.05.2018 bis 13.07.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben, hier: E-Mail vom 13.06.2018, um Stellungnahme bis zum 13.07.2018 gebeten.

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ nebst Begründung in der Fassung vom 27.09.2018 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ nebst Begründung hat vom 10.01.2019 bis einschließlich 11.02.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben, hier: E-Mail vom 09.01.2019, um Stellungnahme bis zum 11.02.2019 gebeten.

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 14.10.2019 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ nebst Begründung in der Fassung vom 19.07.2019 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 in Verbindung mit 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ nebst Begründung hat vom 07.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben, hier: E-Mail vom 06.11.2019, um Stellungnahme bis zum 29.11.2019 gebeten.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30/16 „Hinter der Mühle“ nebst Begründung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Ebenfalls bekanntgemacht wurde der Ort, an dem der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stendal, den Siegel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung

- ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beim Zustandekommen der Satzung
- ist eine, unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB, beachtlich Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis Satzung und des Flächennutzungsplans und
- 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

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 18.12.2015 (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 Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)

wird festgesetzt:

- 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.
- HINWEIS
 - Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet nach § 78b (1) WHG (Hochwasser mit mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis, 200-jähriges Ereignis HQ200/HQ extrem), jedoch außerhalb eines Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 (2) und (3) WHG.
 - Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 00995 "ehemalige Wasser- und Abwassergesellschaft".
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluß eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

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

SATZUNG

Maßstab: 1 : 500 Plan-Nr.: 004

Bearbeiter: Datum, Unterschrift
Dipl.-Ing. Volker Herger
Freischaffender Stadtplaner
Mulackstraße 37, 10119 Berlin 13.01.2020