



**Präambel**

Die Hansestadt Stendal erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 5 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt eine Satzung mit folgendem Inhalt: Planzeichnung, Textliche Festsetzung und Begründung.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 11.03.2020 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" wurde ausgearbeitet von:  
Hansestadt Stendal - Planungsamt

Stendal, den Marion Jantsch  
Planverfasser

**Örtliche Auslegung**

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom 21.08.2020 bis einschließlich 23.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegt.

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 im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplanes 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.

Stendal, den Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Ausfertigung**

Die Satzung über den Bebauungsplanes 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom ..... wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Stendal, den Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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

**Präambel**

Die Hansestadt Stendal erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA), der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 5 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt folgende Satzung:

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wurde folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungstätten - sind unzulässig.  
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Anwendung des Abstandserlasses (RdEr), des MLU vom 25.08.2015 - MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015 eingeschränkt. In Einzelfällen ist auf gutachterlichen Nachweis eine Ausnahmemöglichkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB gegeben.
- Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Traufhöhe (§ 18 BauNVO) darf 41,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Technologisch begründet sind geringfügige Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe möglich.  
Die Grundflächenzahl wird gem. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.  
Die Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) wird auf maximal zwei begrenzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) wird durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und andere bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Garagen), die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen gebaut werden können, zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen (Rechtsgrundlage § 9(1) Nr. 20 BauGB und (1) Nr. 25 BauGB)  
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
  
G 1 - Anlage von Landschaftsrasen  
Auf den im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden nicht versiegelten und nicht für andere Zwecke vorgesehenen Flächen in einer Größenordnung von mind. 0,61 ha ist eine krautreiche Rasenmischung einzubringen, die durch entsprechende Pflege zu Landschaftsrasen entwickelt werdend soll. Die Fläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgt. Je nach Witterungsverlauf ist entsprechend zu wässern. Nach Bedarf ist eine mäßige Phosphor- und Kalidüngung möglich; eine Stickstoffdüngung sollte unterbleiben.  
  
K 1 - Umpflanzung des Plangebietes mit Hecken und überschirmenden Bäumen  
Auf einer Länge von ca. 300 m ist eine fünfreihige Gehölzpflanzung, die eine Mindestgröße von 2,00 m Höhe erreichen, bestehend aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Zu 10 % werden Bäume als Heister, zu 90 % Sträucher eingebracht. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten drei Pflanzperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
  
K 4 - Pflanzung von Baumgruppen auf den Grundstücken  
Auf den einzelnen zu vergebenden Grundstücken ist pro 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Gruppe aus drei Großbäumen einheimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt werden 170 Bäume eingebracht (Heister 2 x v. m. B, 200 - 250). Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten drei Pflanzperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
  
Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stendal vom 18.07.2018 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22) werden verbindlich festgesetzt.  
  
Die Aussagen vom Umweltbericht des Ursprungsplanes behalten auch in der ersten Änderung ihre Gültigkeit.

**Hinweise**

Bei erforderlichen Schachtarbeiten sind die ausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde hinzuweisen.  
  
Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen.  
  
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Str. 9 - 10, 06114 Halle und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal schriftliche anzuzeigen.  
  
Auf Teilflächen des Bebauungsplangebietes ist mit schwierigen geologischen und hydrologischen Bedingungen mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen. Diese Angaben beziehen sich auf Stellungnahmen zu den Baugrundverhältnissen des Ingenieurbüros Nachtigall, Stendal aus den Jahren 1991 und 1992 sowie geologischen Stellungnahmen des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 1992.  
  
Die einzelnen Gewerbeparzellen können über Hausanschlussleitungen an die Regenwasserableitung angeschlossen werden. Dabei können die Niederschlagsmengen von ca. 50 % der Grundstücksflächen direkt eingeleitet werden. Darüber hinausgehende Mengen müssen auf den Grundstücken zurückgehalten werden und dürfen über Drosseleinrichtungen nur verzögert eingeleitet werden.  
  
Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, der lt. Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - 200-jähriges Ereignis HQ200) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt wird - Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).  
  
Nach der aktuellen Rechtslage sind im Planungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt der § 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 WHG (Allgemeine Sorgfaltspflichten) zu beachten.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
--	-----------------------------

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

	Baugrenze
--	-----------

Füllschema der Nutzungsschablone

0,8	1,6	Art der baulichen Nutzung
II	41 m	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
		Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
		Anzahl der Vollgeschosse
		maximale Traufhöhe über NHN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

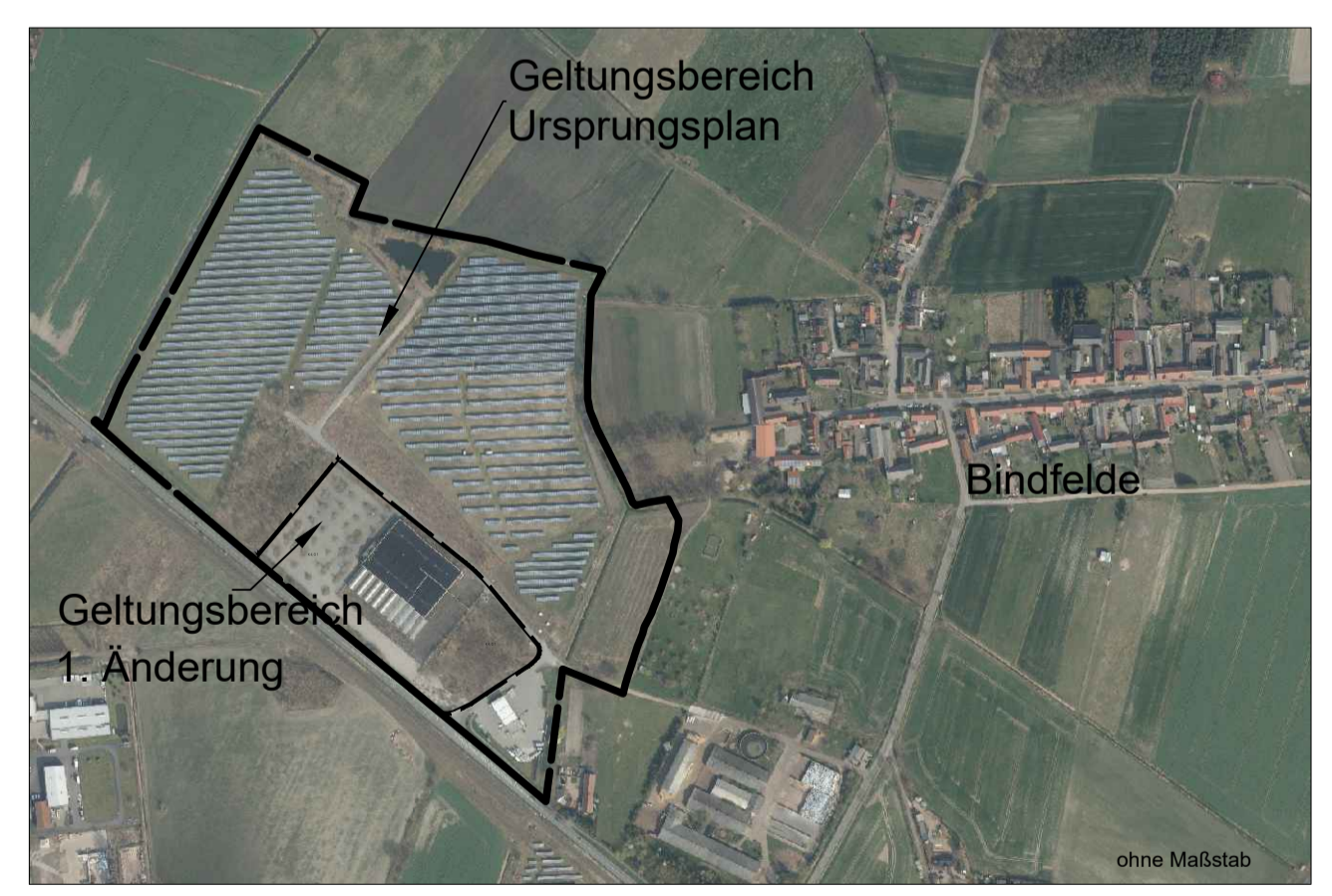
	Elektrizität
--	--------------

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Private Grünflächen
--	---------------------

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh. Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019 / A18-T32.179.10



**HANSESTADT  
STENDAL**  
Planungsamt

**Bebauungsplan Nr. 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung"**

**Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Maßstab	<b>1:1.000</b> (bei Ausdruck auf A 1)	Datum	<b>29.09.2020</b>
Bearbeiter	<b>Marion Jantsch</b>	Plannummer	<b>01</b>
geprüft	<b>Axel Achilles Amtsleiter</b>	Unterschrift	