

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. Teil I S. 3786),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch 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:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
 - Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 BauNVO zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
 - Nutzungsschablone
Die baugrundstücksbezogenen Maße der baulichen Nutzung sind im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.

II. Grünordnerische Festsetzungen

- Je Baugrundstück sind 1 hochstämmiger Laubbaum und 2 heimische Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen durch die Anlage einer Hecke mit heimischen Gehölzen auf 10 m² Fläche ersetzt werden.

III. Hinweise

- A Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Denkmals Ortsakte Stendal - Nord, Fpl. 5: "Altsteinzeitliche Fundstelle, jungsteinzeitliche Siedlung, Siedlung der Römerzeit, mittelalterliche Siedlung".
- B Pflanzliste
Es werden die folgenden Baumarten 2x verschult, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm empfohlen:
- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn, heimisch |
| Carpinus betulus in Sorten | Hainbuche, heimisch |
| Tilia cordata in Sorten | Winterlinde |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Prunus in Arten und Sorten | Zierkirschen |
| Wildobst | |
| Obstbäume | Apfel, Birne, Pflaume |
- C 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- max. Höhe über Oberkante Planstraße in m

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

- öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 35,5
Oberkante Planstraße (OKP) in m über NHN (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Mülltonnenstandplatz

Nutzungsschablone

GEBIETSBEZEICHNUNG	
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN in m
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE

Vorhabenträger: PUI GbR
Hansastraße 11
39576 Hansestadt Stendal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32/18 "ZUM SONNENBLICK, STENDAL-NORD"

Planverfahren nach § 13 b BauGB

Planstand: BESCHLUSSFASSUNG

Maßstab: 1 : 1.000 Plan-Nr.: 003

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Volker Herger
Freischaffender Stadtplaner
Mulackstraße 37, 10119 Berlin
Datum, Unterschrift
19.10.2020

