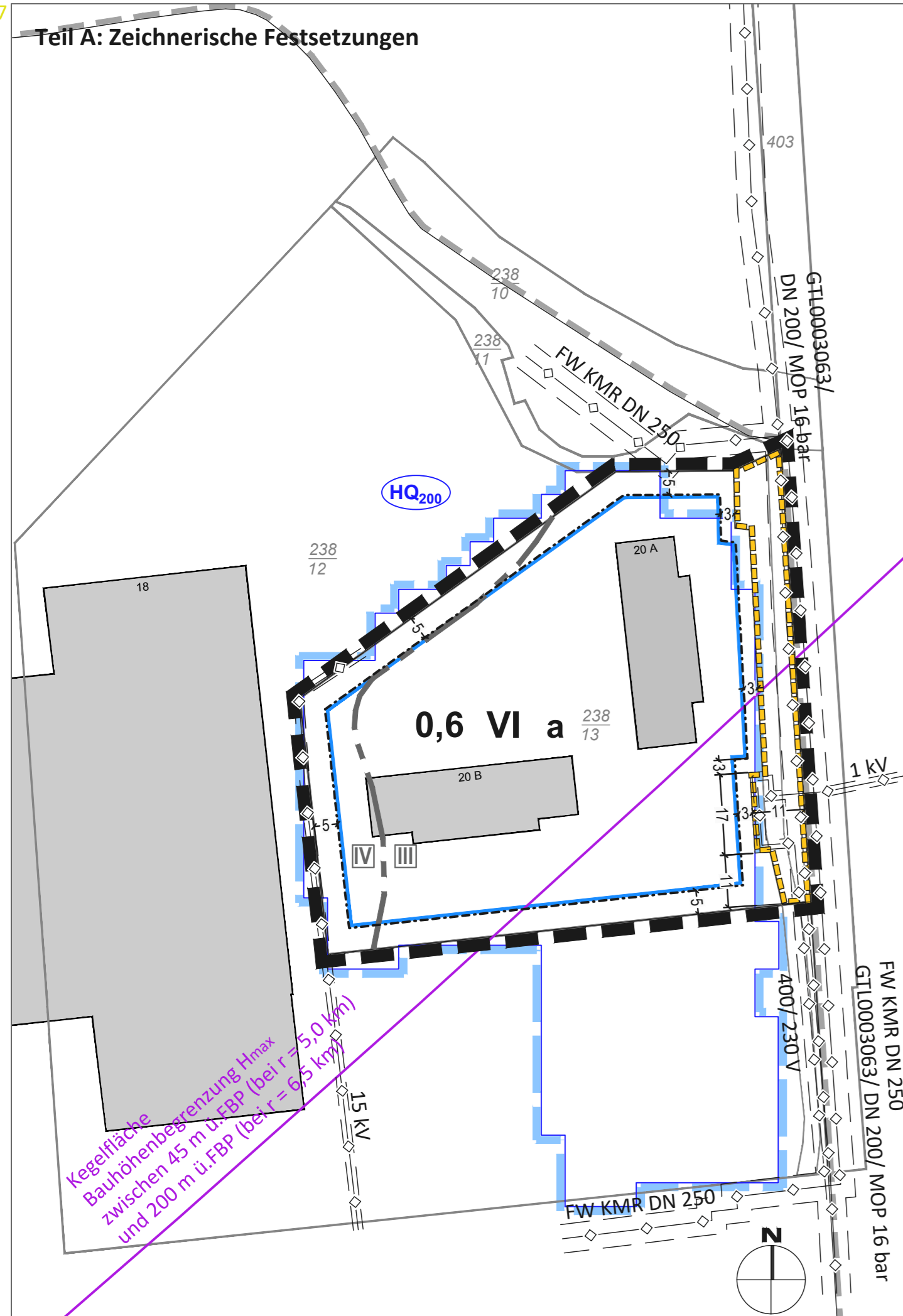


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung Ziff. 3
- VI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Ziff. 4
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“

Nachrichtliche Übernahmen

- Leitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen ... V Elektrizität, Schutzstreifen beidseits je 1m FW Fernwärme, Schutzstreifen beidseits je 3m GTL Erdgas, Schutzstreifen beidseits je 3m
- Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel Flughafenbezugspunkt (FBP): 56m ü.NHN
- Anschlaglinie Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis/ Extremereignis - HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}) (Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt - LHW)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Zuordnungsfestsetzung vorhabenbezogener Bebauungsplan**
Im Geltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB abschließend bestimmt sind und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die bauliche Nutzung durch Hotels, Boardinghouses, Kinder- und Jugendheime, Betriebe des betreuten Wohnens, ambulante Pflegedienste einschließlich solcher mit Versorgungspunkten sowie durch Betriebe für die stationäre außerklinische Intensivpflege zulässig, soweit sich der Vorhabenträger zu deren Durchführung im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ist unzulässig.
- 4. Bauweise**
Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 5. Stellplätze**
Die infolge der Hauptnutzungen notwendigen Stellplätze nach § 48 BauO LSA sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück der Nutzung vorzuhalten oder in zumutbarer Entfernung davon auf geeigneten Grundstücken durch eine Baulast nachzuweisen.
- 6. Baulicher Schallschutz**
Aufgrund der Schallimmissionen durch Verkehr in der Umgebung gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 - 6.1 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist am nordwestlichen und westlichen Rand des Plangebiets der Lärmpegelbereich IV zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Im restlichen Plangebiet ist der Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 darf bei „offener Bebauung“ für Fassaden, die den Pegel bestimmenden Geräuschquellen abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB gemindert werden.
 - 6.2 Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen als Grünflächen genutzt werden. Sie dienen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dem Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimischer Art. Dabei dürfen die Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen nur entsprechend den Schutzbestimmungen der Leitungsträgerbepflanzung werden.
- 7.2 Außerhalb der für eine Bebauung zulässigen Grundflächen gilt:
 - a) Die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und zu erhalten, soweit sie nicht den Schutz unterirdischer Leitungen gefährden.
 - b) Die Gehölze sind im Falle ihres Abgangs oder ihrer notwendigen Entfernung (Leitungsschutz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch Anpflanzungen standortgerechter Gehölze heimischer Art zu ersetzen.



© OpenStreetMap - Mitwirkende

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / B22-5010210-18



Vorhabenbez. B-Plan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änd.“

Zeichnerische und textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans

Maßstab	1 : 1.000	Datum	03.2021 Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB
Bearbeiter	Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR	Plannummer	2
geprüft		Unterschrift	