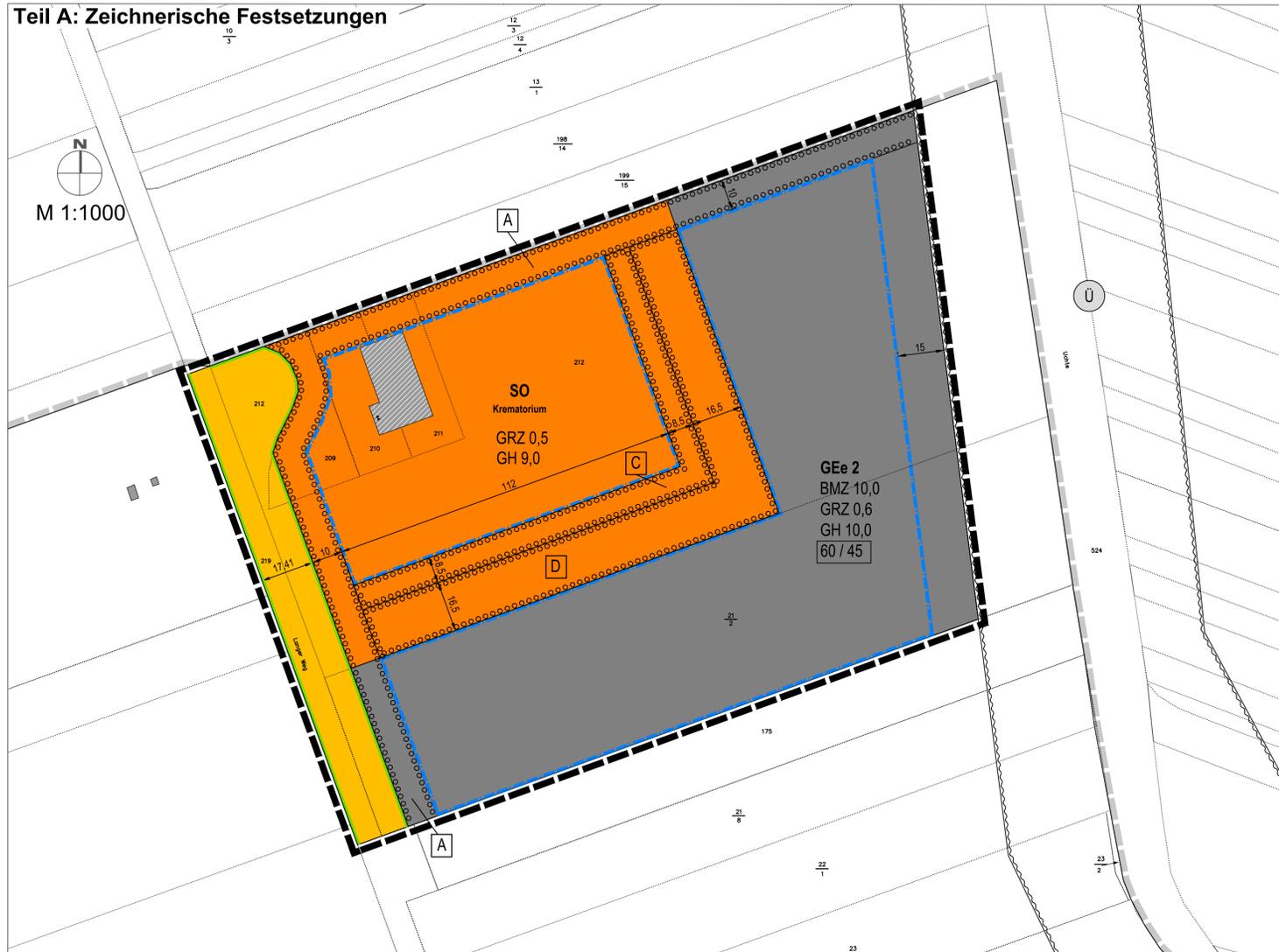


## Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



## Teil B: Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Industrie- und Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe in den Gebieten Gle 1 bis Gle 6 bzw. GE 1 und GE 2 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nicht überschritten werden (Tag: 06:00 bis 22:00 Uhr, Nacht: 22:00 bis 06:00 Uhr):

Gle 1:	65/60 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
Gle 2-Gle 4:	65/50 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
Gle 5:	65/57 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
Gle 6:	63/45 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)
GE 1/GE 2:	60/45 dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag / Nacht)

1.1.1 Schallminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes  $L_Z$  (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächen-schalleistungspegels zugerechnet werden.

1.1.2 Umverteilungen der plangegebenen Emissionswerte können im konkreten Einzelfall gemäß schalltechnischem Nachweis durchgeführt werden.

1.8 Im Gle 2 werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art insoweit eingeschränkt, dass die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 6 bestimmt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und unzulässig sind.

Im Gle 2 werden auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der unteren oder oberen Klasse der 12. BImSchV zuzuordnen sind.

1.9. Das SO "Krematorium" dient ausschließlich der Unterbringung eines Krematoriums. Zulässig ist ein Krematorium mit den für die Kremierung technisch erforderlichen Einrichtungen einschließlich Kühlhallen und Räumen für Verwaltung und Mitarbeiter sowie des Angebots von Trauerräumen und den für Besucher erforderlichen Nebenräumen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 (1) 1 BauGB)

2.2 Geringfügige Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 19 Abs. 4

Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur dann zulässig, wenn die Überschreitungsfläche sowie nochmals die gleiche Fläche, die auf die zulässige GRZ anzurechnen ist, in wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

2.3 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt als Höchstmaß baugebietsabhängig 9 m oder 10 m über dem Bezugspunkt, Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen der Nutzungen, bspw. Schornsteine, Fahrstuhlaußenbauten, Photovoltaik, Solarthermie oder Klimaanlagen, sind im technisch erforderlichen Maß zulässig; Ebenfalls zulässig sind Außenbauten für Mobilfunkantennen. Als Bezugspunkt wird die Höhe von 31 m NHN festgesetzt.

### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Rechtsgrundlage § 9 (1) 25 a BauGB)

3.1 Laubbäume sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen.

3.2 In den mit ooooo gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens 1 Pflanze je Quadratmeter anzupflanzen, in einem Rasterabstand 1,00/1,00 m. Die Bäume sind mindestens 2x verpflanzt und 100-150 cm groß zu pflanzen. Der Baumanteil beträgt 10%. Die Größe der Sträucher muss mindestens 60-100 cm betragen, 2x verpflanzt. Es sollten Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzliste verwendet werden.

Innerhalb dieser Flächen sind max. 2 Grundstückszufahrten je Grundstück mit einer Gesamtbreite von je 6,50 m zulässig. Bei Grundstücken mit über 80,00 m Frontlänge sind max. 3 Zufahrten von je 6,50 m Gesamtbreite zulässig.

3.2.1 [A] Die Bepflanzungen sind in einer Dichte vorzunehmen, dass nach 3 Jahren 80% der zu bepflanzenden Flächen geschlossen bewachsen sind.

#### 3.3. Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Acer campestre Acer plantanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Populus tremula Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Salix alba Sorbus aria Sorbus intermedia Sorbus aucuparia Tilia cordata	Berberis vulgaris Chaenomeles lagenaria

Gelber Blasenstrauch Kornelkirsche Hainbuche Hasel Zweigflügel Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Pflaferhütchen Sanddorn Stechpalme Rainweide Heckenkirsche Traubenkirsche Schlehe Faulbaum Kreuzdorn Alpen-Johannisbeere Wildrosen Brombeere Waldhimbeere Orchreuweide Salweide Aschweide Korbweide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Wasserschneeball
--

Colutea arborescens Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Hippophae rhamnoides Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rhamnus cathartica Ribes alpinum Rosa spec. Rubus fruticosus Rubus idaeus Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus
--

Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten vier Pflanzperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.7 Bestehende Befestigungen durch Stellplätze und der Weg auf der Nordseite des Bestandsgebäudes in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A im Umfang von knapp 60 m<sup>2</sup> dürfen erhalten werden.

### 4. Stellplätze und Garagen (Rechtsgrundlage § 12 (8) BauNVO)

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Pflaster mit mindestens 2,0 cm weiten, grasdurchwachsenen Fugen oder in Rasengittersteinen auszuführen.

### 5. Nebenanlagen (Rechtsgrundlage § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Hinweise

### Hinweise für die Regenwasserbeseitigung

- Öffentliche Verkehrsflächen:** Das Regenwasser der öffentl. entlichen Verkehrsflächen ist in straßenbegleitende Versickerungsmulden (max. 0,15 m) zu leiten. Die Versickerungsmulden sind in einer Breite von 2,5 m bis 8,0 m anzulegen.
- Unbebaute Flächen in Norden:** Die Einleitung von Regenwasser in die Uchte wird auf max. 3 l/s/ha begrenzt. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hinweis: Die Versickerung und Einleitung des Regenwassers bedarf der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Versickerungsanlagen sind naturnah zu gestalten.
- Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert beziehungsweise in die Uchte eingeleitet werden.

### Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen

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

## Planzeichenerklärung

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

<b>GEe 2</b>	Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 6 BauNVO) s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 4, 5
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Krematorium (§ 11 BauNVO) s. textl. Festsetzung Ziff. 4, 5, und 7
<b>60 / 45</b>	Flächenbezogener Schalleistungspegel, Tag / Nachtwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gemäß Textl. Festsetzung Ziff. 1.1.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 - 21 BauNVO)

<b>BMZ 10,0</b>	Baumassezahl (§ 21 BauNVO)
<b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl (siehe Textl. Festsetzung Ziff. 2) (§ 19 BauNVO)
<b>GH 9,0</b>	Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß, (§ 18 BauNVO) (siehe Textl. Festsetzung Ziff. 2)

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
--	-------------------------

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
--	--

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) s. textl. Festsetzung Ziff. 3
--	---

### 8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

### Nachrichtliche Übernahmen

	Geltungsbereich Bebauungsplan 3/91 "Langer Weg"
	Flurstücksgrenzen zum 31.02.2021 mit Flurstücksnummer der Gemarkung Stendal, Flur 4
	Vorhandenes Gebäude
	Umgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes "Uchte" HQ100 (§ 76 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 100 Abs. 1 WG LSA)

## Verfahrensvermerke

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020 und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) 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 Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ..... mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

Hansestadt Stendal, den ..... Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Hansestadt Stendal, den ..... Stephan Pönack Planverfasser

Hansestadt Stendal, den ..... Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Weg; 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 ..... 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. § 13a BauGB öffentlich sowie im Internet ausliegen.

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

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal, den ..... Klaus Schmotz Oberbürgermeister

### Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung", 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 Nr. 3/91 "Langer Weg; 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 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

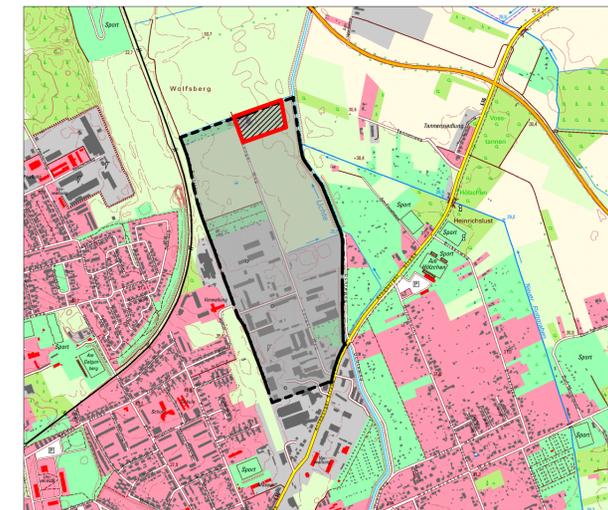
Der Bebauungsplan ist am ..... rechtswirksam in Kraft getreten.

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 Mängeln 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



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2015 / A18-T32.179.10



## Bebauungsplan 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung"

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 1000 (A1) Datum: 29.03.2021

Bearbeiter: Stephan Pönack

Plannummer: ...