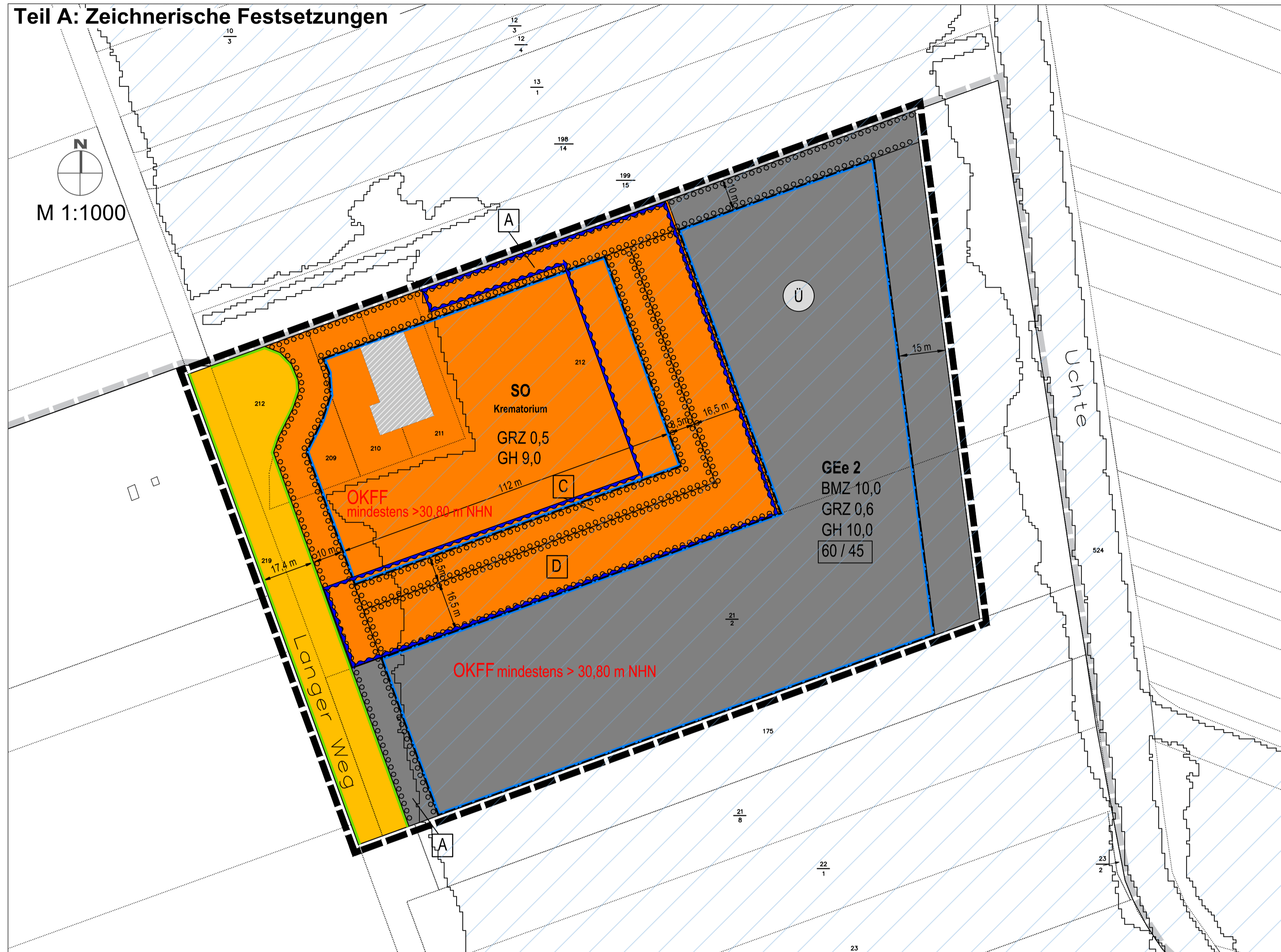


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

Änderungen sind nach der öffentlichen Auslegung in rot gekennzeichnet bzw. durchgestrichen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 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:

Gle 1:	65/60 dB(A)/m ² (Tag / Nacht)
Gle 2-Gle 4:	65/50 dB(A)/m ² (Tag / Nacht)
Gle 5:	65/57 dB(A)/m ² (Tag / Nacht)
Gle 6:	63/45 dB(A)/m ² (Tag / Nacht)
Gle 7-GEe 2:	60/45 dB(A)/m ² (Tag / Nacht)

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

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

1.2 Im GEe 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 (Abs. 2 Nr. 4) sowie Einzelhandelsbetriebe (Abs. 2 Nr. 77). 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 GEe 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.

1.3 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 Angebotes von Trauerräumen und den für Besucher erforderlichen Nebenräumen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Geringfügige Überschreitungen der GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO nur dann zulässig, wenn die Überschreitungsfäche sowie nochmals die gleiche Fläche, die auf die zulässige GRZ anzurechnen ist, in wasserdruchlässigen Materialien gestaltet werden.

2.2 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt als Höchstmaß baugebietsabhängig 9 m oder 10 m gemäß Planenschild über dem festgesetzten Bezugspunkt. Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen der Nutzungen, bspw. Schornsteine, Fahrstuhlgebäude, Photovoltaik, Solarthermie oder Klimaanlagen, sind im technisch erforderlichen Maß zulässig. Ebenfalls zulässig sind Aufbauten für Mobilfunkantennen. Als Bezugspunkt wird die Höhe von 30, 80 m NHN festgesetzt.

2.3 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) Krematorium und festgesetzten Gewerbegebiet (GEe2) wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Die Oberkante Fertig Fußboden (OKFF) wird in beiden Gebieten auf mindestens 30,80 m NHN festgesetzt. Das natürliche Geländeeiveau ist durch Aufschüttung entsprechend zu erhöhen.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Retentionsfläche des Sondergebiets Krematorium ist der Ausgleich für die jeweilige aufzubühende Erweiterungsfläche durch Abtragung von Teilflächen in Tiefen zwischen 0,2 m und 0,3 m, dem Hersteller allseits flacher Böschungen zur Anpassung an die allgemeine Geländemorphologie sowie Wiederherstellung der erosions-schützenden Begrünung umfang-, funktions- und zeitlich vorzunehmen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. 22 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 Reisterabstand 1,00/1,00 m. Die Bäume sind mindestens 2x verpflanzt und 100-150 cm groß zu pflanzen. Der Baumenteil beträgt 10 %. Die Größe der Sträucher muss mindestens 60-100 cm betragen, 2x verpflanzt. Es sollen 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 bepflanzen Flächen geschlossen bewachsen sind.

3.3 Pflanzliste

Bäume sind mit geradem Leittrieb und einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Es sind mindestens 2 Pflanzfähige/Bäume sowie ein funktionstüchtiger Wildschutz zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen.

Bäume	Sträucher
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzlele	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hänubuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Aspe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Melilobee	Sorbus aria
Schwedische Melilobee	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher sind mit 4 Trieben und mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen und der Reihenabstand soll 1,50 m betragen.

Rainweide	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wildrose	Rosa spec.
Brombeere	Rubus fruticosus
Waldbrombeere	Rubus idaeus
Orchardenweide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Aschweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3.4 gestrichen (Ursprungsbebauungsplan)

3.5 Je 5 Stellplätze ist ein großkröniger Baum mit Untergrundbegrünung zu pflanzen, und zwar auf einer Mindestfläche von je 8 m² (Baumscheibe). Es sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste verwendet werden.

3.6 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit [C] und [D] gekennzeichnet sind, sind die Ziffern 3.2 und 3.2.1 nicht anzuwenden.

3.6.1 [C] In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben [C] ist eine der Krematoriums-nutzung angepasste gartengestalterische Bepflanzung vorzunehmen. Anlagen zur Regenwasser-retention sind zulässig, soweit deren Fläche der Gartenanlage untergeordnet ist und sie sich durch einen naturnahen Ausbau in diese einfügt.

3.6.2 [D] In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben [D] ist eine Gehölzpflanzung als Sichtschutz anzulegen. Die Pflanzung ist aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Empfehlung Pflanzliste) und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Zu 10% werden Bäume als Heister, zu 90% als Sträucher eingebracht. Die Mindestgröße der Bäume beträgt 2 m.

3.6.3 Die Pflanzungen gemäß vorstehender Ziffern sind spätestens in der Pflanzperiode nach Herstellung der Hauptbebauung anzulegen. Sie sind dauerhaft gartengestalterisch, unter ökologischen Anforderungen, im Sinne dieser Festsetzung zu erhalten. Abgängige 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 m² dürfen erhalten werden und zu erhalten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

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

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Hinweise

a) Öffentliche Verkehrsflächen: Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in straßen begleitende Versickerungsmulden (max. 6-15 m) zu leiten. Die Versickerungsmulden sind in einer Breite von 2,5 m bis 8,0 m anzulegen.

b) Unbebaute Flächen im 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 gegebenenfalls zu versickern, bzw. zu belasten. (Hinweis: Die Versickerung und Einleitung des Regenwassers bedarf der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.) Die Versickerungsanlagen sind naturnah zu gestalten.

c) 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)

GEe 2	Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 4, 5
SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Krematorium (§ 11 BauNVO) s. textl. Festsetzung Ziff. 4, 5, und 7
60/45	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)

BMZ 10,0	Baumassezahl (§ 21 BauNVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Ziff. 2
GH 9,0	Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß, (§ 18 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Ziff. 2
OKFF	Oberkante Fertig Fußboden > 30,80 m NHN im Sondergebiet (SO) und im Gewerbegebiet (GEe2)

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

[Symbol]	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
----------	-------------------------

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

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
----------	--

5. 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)

[Symbol]	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und Abs. 6 BauGB) s. textl. Festsetzung Ziff. 3
----------	--

6. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

[Symbol]	Retentionsfläche Sondergebiet Krematorium s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3
----------	--

7. Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
----------	--

Nachrichtliche Übernahmen

[Symbol]	Geltungsbereich Bebauungsplan 3/91 "Langer Weg" Ursprungsbebauungsplan
[Symbol]	Flurstücksgrenzen zum 31.02.2021 mit Flurstücksnummer der Gemarkung Stendal, Flur 4
[Symbol]	Vorhandenes Gebäude

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

[Symbol]	Umgrünung des mit Verordnung vom 06.05.2021 festgesetzten Überschwemmungsgebietes "Uchte" (HQ100) innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/91 "Langer Weg" und der angrenzenden Flächen (§ 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 9 Abs. 6a BauGB)
----------	--

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 AufbaulhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 268), 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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung" wurde ausgearbeitet von:
Hansestadt Stendal - Planungsamt

Hansestadt Stendal, den Stephan Pönnack Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Langer 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. § 4 a Abs. 4 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegt. Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nebst Entwurf der Begründung hat vom bis einschließlich erneut öffentlich sowie im Internet ausgelegt.

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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 u. § 4 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 Bebauungsplan Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen nebst Begründung, in der Fassung vom wird hiermit am ausgefertigt.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister

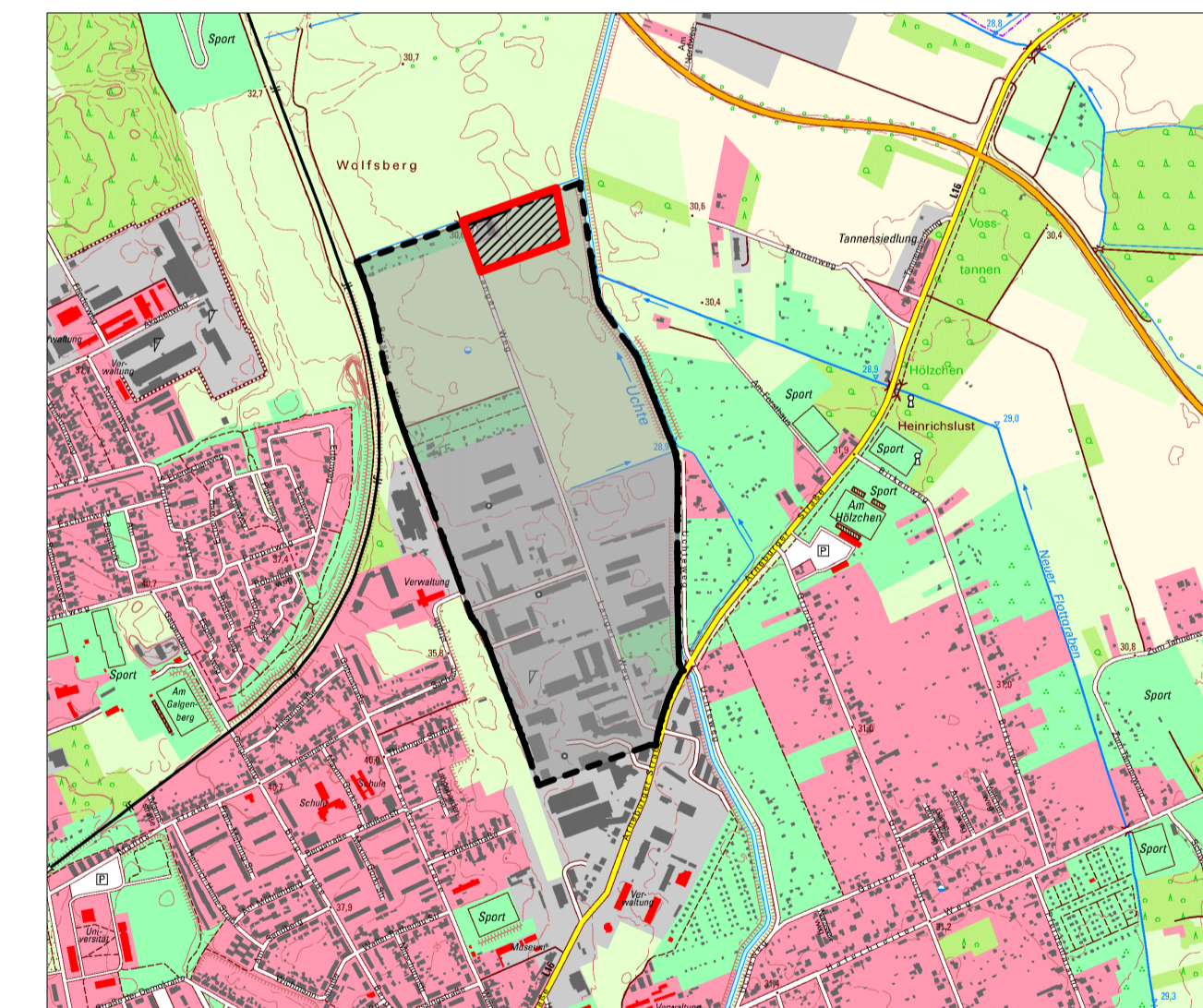
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den 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 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.

Hansestadt Stendal, den Klaus Schmotz Oberbürgermeister



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / A18-T32.179.10



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

Stand: Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab	1 : 1000 (A1)	Datum	28.09.2021
Bearbeiter	Martin Prinz Sachbearbeiter	Geprüft:	Marco Müller Amtsleiter