

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und der §§ 8 und 45 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100), hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seinen Sitzungen am 31.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Die Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr. 24 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt - Büro für Stadtplanung GbR (Waisenhausdamm 7 in 38100 Braunschweig).

Braunschweig, den Siegel Dipl.-Ing. F. Schwerdt Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Haupt- und Personalausschuss der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr. 24 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung ist vom 25.06.2021 bis zum 26.07.2021 erfolgt.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.07.2021 aufgefordert worden.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit dem Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ sowie die Stelle, bei der er nebst Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr. 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

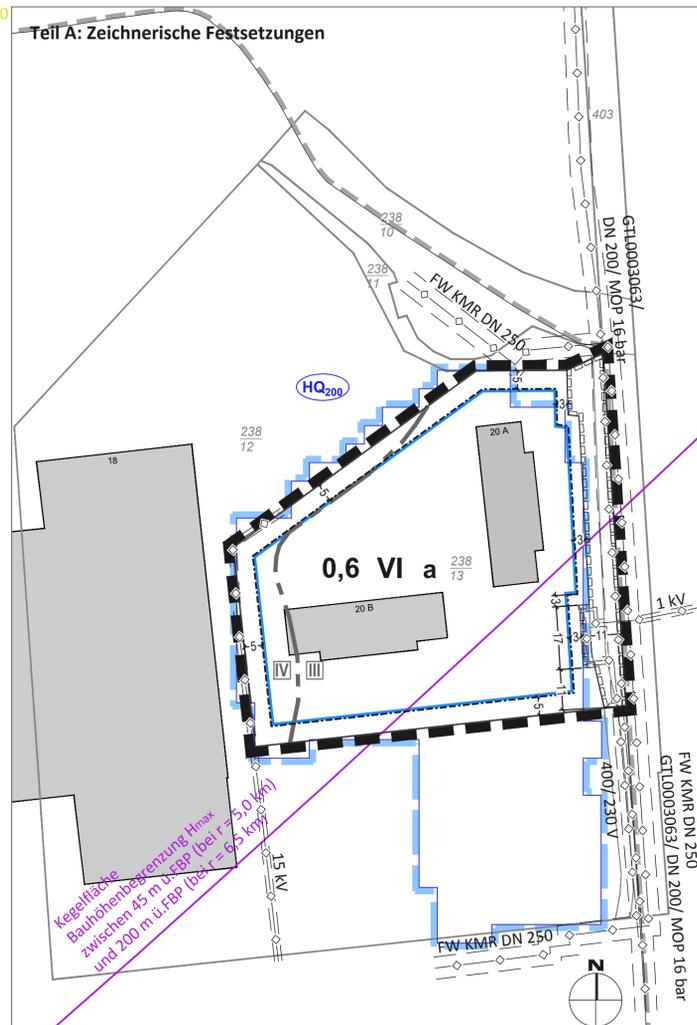
Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ sind

- eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- schriftlich gegenüber der Hansestadt Stendal unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

970 / 460



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

- 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.
- 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 Versorgungsstützpunkten sowie durch Betriebe für die stationäre außerklinische Intensivpflege zulässig, soweit sich der Vorhabenträger zu deren Durchführung im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 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.
- 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.
- 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.
- Baulicher Schallschutz**
Aufgrund der Schallimmissionen durch Verkehr in der Umgebung gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
 - 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.
 - 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

- 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 Leitungsträgerbepflanzt werden.
- Außerhalb der für eine Bebauung zulässigen Grundflächen gilt:
 - 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.
 - 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.

VII/0647 Anlage 1



© OpenStreetMap - Mitwirkende Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVerGeo 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	02.2022 Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB
Bearbeiter	Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR	Plannummer	2
geprüft		Unterschrift	