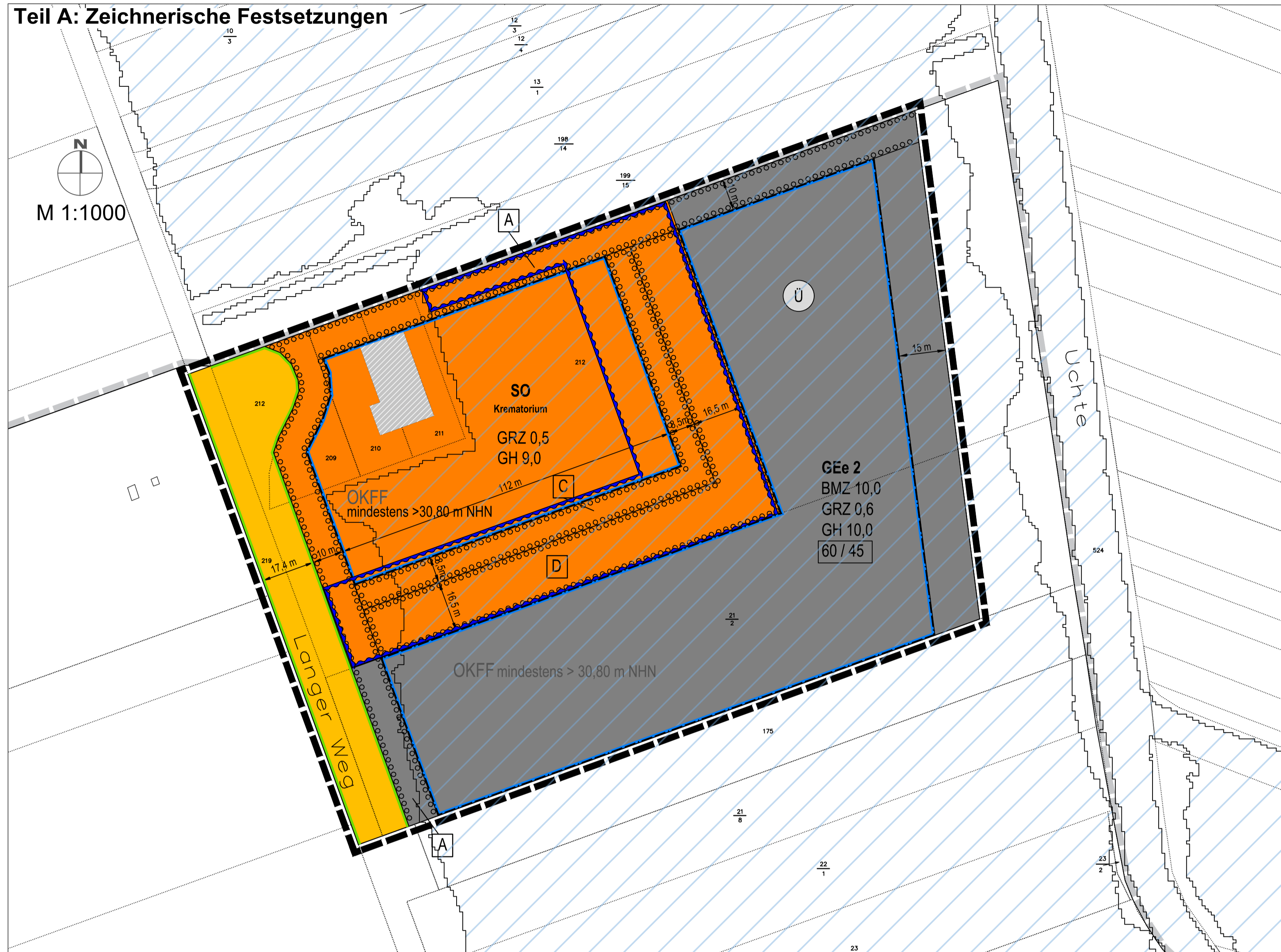


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

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

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

Durch Betriebe in dem Gebiet GEe 2 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden (Tag: 06:00 bis 22:00 Uhr, Nacht: 22:00 bis 06:00 Uhr):

GEe 2: 60/45 dB(A)/m² (Tag / Nacht)

1.1.1 Schallminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden können in Form eines Schirmwertes ΔL_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.

1.2 Im GEe 2 werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemeinen 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 (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). 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 Überschreitungsfläche sowie nochmals die gleiche Fläche, die auf die zulässige GRZ anzurechnen ist, in wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

2.2 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt als Höchstmaß baugebietsabhängig 9 m oder 10 m gemäß Pläneinschrieb über dem festgesetzten Bezugspunkt. Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen der Nutzungen, bspw. Schornsteine, Fahrstuhlbauten, Photovoltaik, Solarthermie oder Klimaanlage, 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 Geländeebenmaß ist durch Aufschüttung entsprechend zu erhöhen.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Retentionsfläche des Sondergebiets Krematorium ist der Ausgleich für die jeweilige aufzuhöhere Erweiterungsfläche durch Abgrabung von Teillächen in Tiefen zwischen 0,2 m und 0,3 m, dem Herstellen allseitig flacher Böschungen zur Anpassung an die allgemeine Geländemorphologie sowie Wiederherstellung der erosionsstützenden Begrünung umfang-, funktions- und zeitgleich vorzunehmen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 60,00 m Frontlänge sind max. 3 Zufahrten von je 6,50 m Gesamtbreite zulässig.

3.2.1 Die Bepflanzungen sind in einer Dichte vorzunehmen, dass nach 3 Jahren 80 % der zu bepflanzenden 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 Pflanzfahle/Bäume sowie ein funktionstüchtiger Windschutz zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen.

Bäume	Acer campestre
Feldahorn	Acer platanoides
Splatthorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Alnus glutinosa
Schwarzalpe	Betula pendula
Sandbirke	Carpinus betulus
Hainbuche	Fagus sylvatica
Rothbuche	Fraxinus excelsior
Esche	Populus tremula
Aspe	Prunus acuta
Vogelkirsche	Quercus petraea
Traubeneiche	Quercus robur
Stieleiche	Salix alba
Silberweide	Salix alba
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher	Berberis vulgaris
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 1,00 m betragen.	Chaenomeles lagenaria
Gemeine Berberitze	Colutea arborescens
Scheinquitt	Cornus mas
Gelber Blasenstrauch	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Corylus avellana
Hartriege	Crataegus laevigata
Hasel	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus
Eingriffliger Weißdorn	Hippophae rhamnoides
Pflaumböschung	Ilex aquifolium
Sanddorn	
Stechpalme	

Rainweide	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schliehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen	Rosa spec.
Brombeere	Rubus fruticosus
Waldhimbeere	Rubus idaeus
Orchroenweide	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 großkroniger 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 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 unterhalten. 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 sind 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 wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Pflaster mit mindestens 2,0 cm weiten, gras-durchwachsenden Fugen oder in Rasengittersteinen auszuführen.

5. Nebenanlagen (§ 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 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.
- 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 belassen. (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)

GEe 2	Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 8 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)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

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)

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

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

Retentionsfläche Sondergebiet Krematorium s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3

7. Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich Bebauungsplan 3/91 "Langer Weg" Ursprungsbebauungsplan
--

Flurstücksgrenzen zum 31.02.2021 mit Flurstücknummer der Gemarkung Stendal, Flur 4
--

Vorhandenes Gebäude

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung 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 WRG 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 AufbaulifeG 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. 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 31.05.2021 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, Nr. 24 am 16.06.2021 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht.

Hansestadt Stendal, den
Seigel Bastian Sieler Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stendal, den
Seigel Stephan Pönack Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 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 16.06.2021 im Amtsblatt

für den Landkreis Stendal Nr. 24 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 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 11.10.2021 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. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal, Nr. 41 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nebst Entwurf der Begründung hat vom 28.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 erneut öffentlich sowie im Internet ausgelegt.

Hansestadt Stendal, den
Seigel Bastian Sieler Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06.2021 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 03.11.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Hansestadt Stendal, den
Seigel Bastian Sieler 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
Seigel Bastian Sieler Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplanes 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
Seigel Bastian Sieler 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.

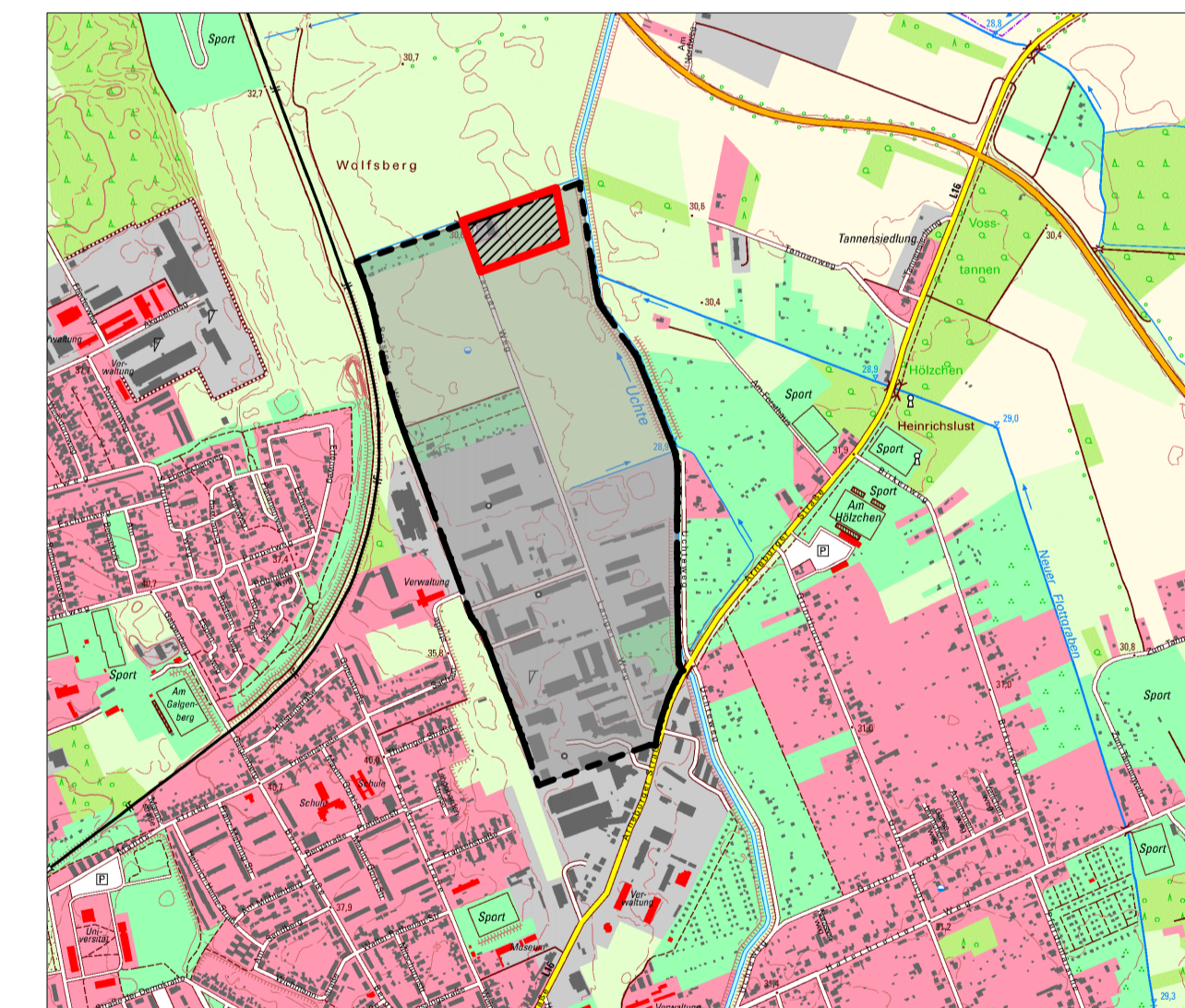
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am rechtswirksam in Kraft getreten.

Hansestadt Stendal, den
Seigel Bastian Sieler 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
Seigel Bastian Sieler Oberbürgermeister



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



HANSESTADT STENDAL
Planungsamt

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

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Maßstab 1 : 1000 (A1)	Datum 07.10.2022
Bearbeiter Martin Prinz Sachbearbeiter	Geprüft: Stephan Pönack amt. Amtsleiter