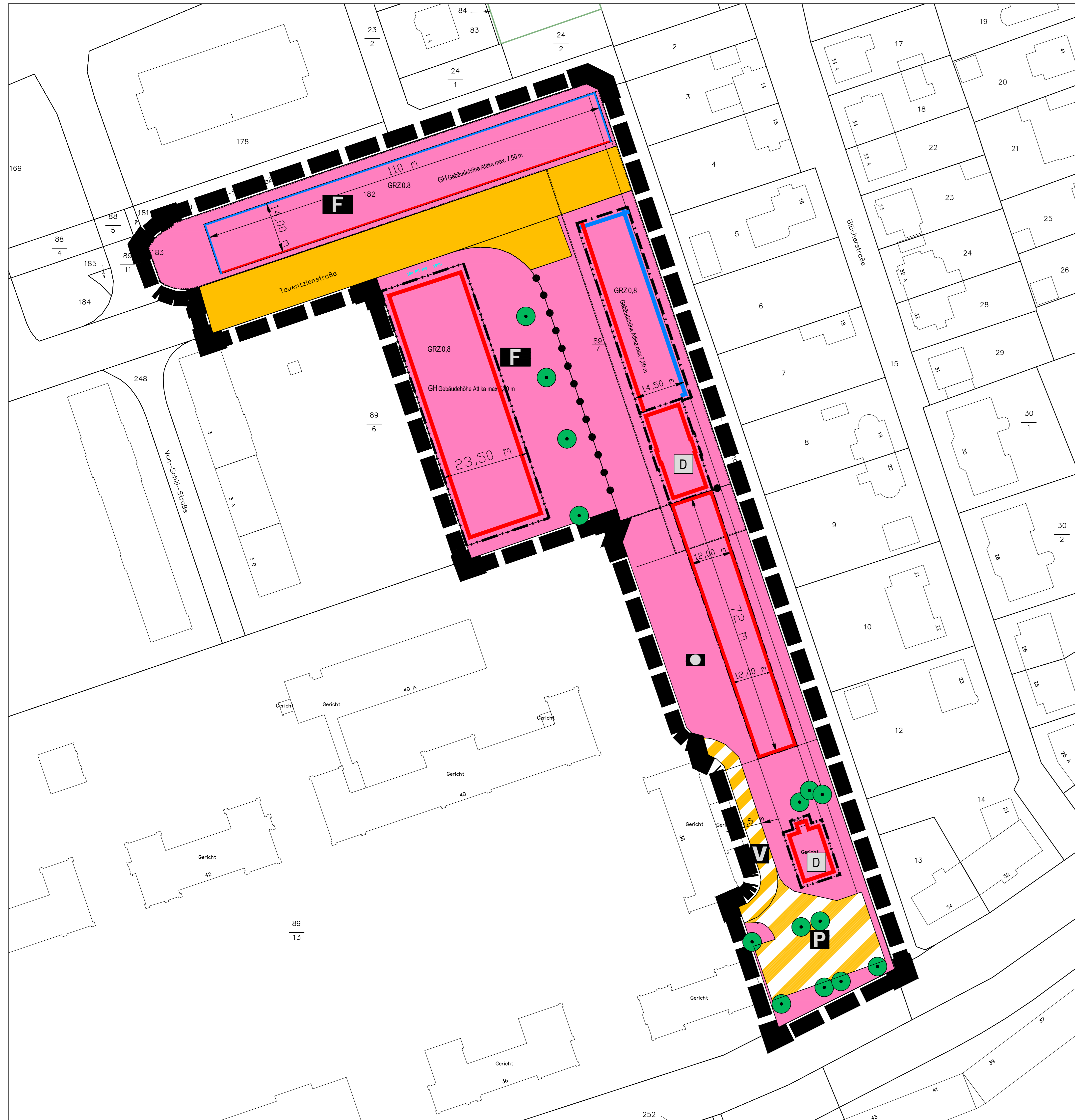
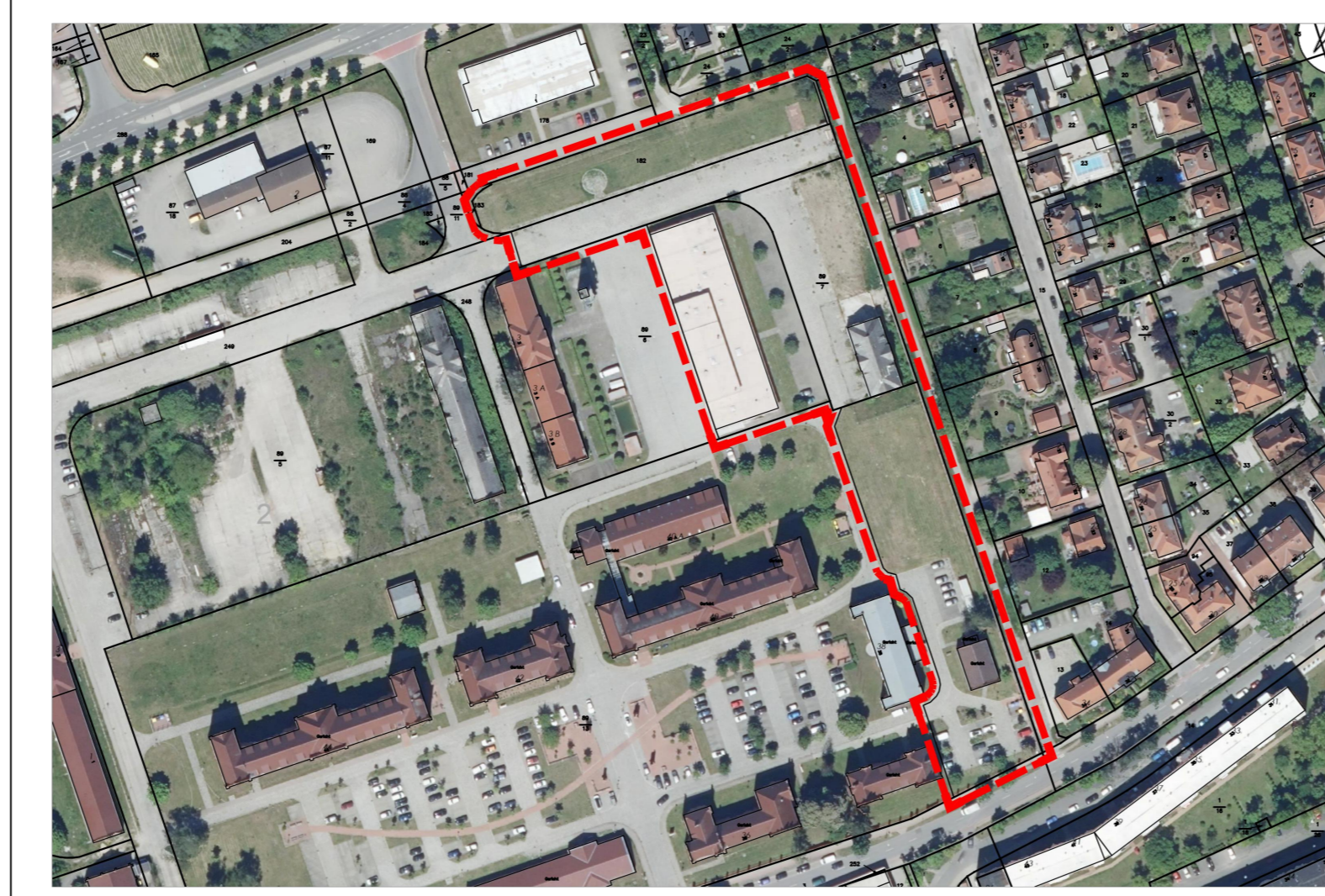
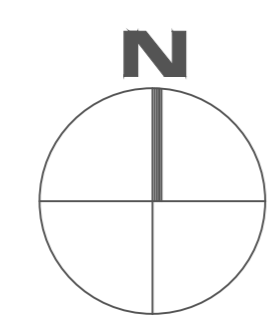


# Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär"

## Entwurf der 3. Änderung



Ursprungsbebauungsplan



### Planzeichenerklärung

(Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (GB)
- Öffentliche Verwaltungen (GBZ)
- Feuerwehr (GB1)

Verkehrflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- offenlich Straßerverkehrflächen
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Parken (GB2)
- V Verkehrsbenutzter Bereich

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)

- Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 89/7 Flurstücknummer
- 400 m Bemäßung
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

### Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W vom 01.10.2023 in der derzeit gültigen Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W.V. 07.07.2023 in der derzeit gültigen Fassung.  
Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178) in der derzeit gültigen Fassung.  
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209) in der derzeit gültigen Fassung.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)**
  - Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr (GB 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO  
Auf den als GB 1 festgesetzten Baulinien ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr zulässig.
  - Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung (GB 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO  
Auf der als GB 2 festgesetzten Baulinien ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für Einrichtungen für öffentliche Verwaltungsaufgaben zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Gebäudehöhen**
  - Die Höhe der baulichen Anlage auf dem Flurstück 89/7 für die Errichtung des Neubaus der Fahrzeughalle für die Feuerwehr ist durch Eintragung in der Planzeichnung mit einer maximalen Höhe der Attika mit 7,80 m über dem Bezugspunkt festzusetzen.
  - Die Höhe des auf dem Flurstück bestehenden Bestandsgebäudes ergibt sich aus der bestehenden Denkmalsignatur des Gebäudes. Die Traufhöhe wird auf max. 7,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Baumweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 BauNVO).

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 BauNVO).

#### 4. Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenwasser von befestigten Flächen und Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu veranlassen.
- Regenwasser von Dachflächen kann dem öffentlichen Netz zugeführt werden.

#### 5. Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abgangs nach Maßgabe der Baumstützungsordnung durch gleichartige neue Bäume gemäß der befestigten Artenliste A zu ersetzen.
- Die Oberflächen für die Errichtung von Stellplätzen ist mit wasserdruckfähigen Materialien durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Feldsteinen, historische Natursteine oder vergleichbares Pflaster zu gestalten. Betontragschichten und Decken aus Blähton sind für die Herstellung von Stellplätzen unzulässig.
- Für je 100 m<sup>2</sup> neu befestigte Fläche ist mindestens 1 Laubbäum gemäß der Artenliste A auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Für die Anpflanzung von Sträuchern sind einheimische Gehölze, wie nachfolgend beispielhaft genannt, zu verwenden:  
Prunus spinosa Schliehe  
Rosa canina Hundrose

#### ARTENLISTE A

- Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm
- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Acer glaberrimum                 | Sitz Ahorn    |
| Betula pendula                   | Hängebirke    |
| Carpinus betulus                 | Hainbuche     |
| Castanea sativa 'Paul's Scarlet' | Rötstein      |
| Fagus sylvatica 'Atropurpurea'   | Rotbuche      |
| Salix alba                       | Silberweide   |
| Tilia cordata                    | Winter-Linde  |
| Quercus palustris                | Sumpf-Eiche   |
| Quercus petraea                  | Trauben-Eiche |
| Quercus robur                    | Stiel-Eiche   |

#### Hinweise:

- Bedingungen der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege**  
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil der Kaserne "Albrecht der Bär" und ist in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmal gemäß § 2 DenKSchG LSA eingetragen.
- Bodendenkmalpflege**  
Im Plangebiet ist bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen (Bodendenkmal Stendal, Fundstelle 11: Brandgräberfeld der Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit).  
Es ist daher als Bedingung zu beachten:  
Auch baugenehmigungsfreie Veränderungen der Substanz und Nutzung im B-Plangebiet sind zum Schutz des Denkmalsbereichs Albrecht der Bär denkmalrechtlich gemäß § 14 Abs. 1 DenKSchG LSA genehmigungspflichtig. Bei jeglichen Erdarbeiten/Erdbewegungsarbeiten, die eine Tiefe von 0,30 m überschreiten (einschließlich Ver- und Entsorgungshilfen, Gründungen aller Art, Bodenaustausch und Pflanzgruben für Großgrün), ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 1 DenKSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Bekundhaltung). Deshalb sind parallel oder vorab zu geplanten Tiefbaumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen rechtzeitig vorher mit dem Landesamt Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (LDSB) abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenKSchG LSA). Es ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Stendal einzureichen.

#### Verfahrensvermerke

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 8 und 45 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung am als Sitzung beschlossen.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

#### Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" wurde ausgearbeitet von:  
Hansestadt Stendal - Abteilung 3.1 Planung und Stadterwicklung  
Hansestadt Stendal, den ... Martin Prinz Abteilungsleiter ... Martin Prinz Planverfasser

#### Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" neben Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" neben Entwurf der Begründung hat vom ... bis ... einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

#### Ausfertigung

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ... wird hiermit am ausgefertigt.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan neben 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 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" ist am ... rechtswirksam in Kraft getreten.


Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1. ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans, 2. eine, unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB, beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und 3. sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB schriftlich gegenüber der Hansestadt Stendal unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023 / A18-T32.179.10



**HANSESTADT  
STENDAL**  
Planung und Stadterwicklung

Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär"  
Entwurf der 3. Änderung

■ ■ ■ Geltungsbereich des Plangebietes

Maßstab	1 : 500	Datum	23.10.2023
Bearbeiter	Martin Prinz AL Planung und Stadterwicklung	Plannummer	1