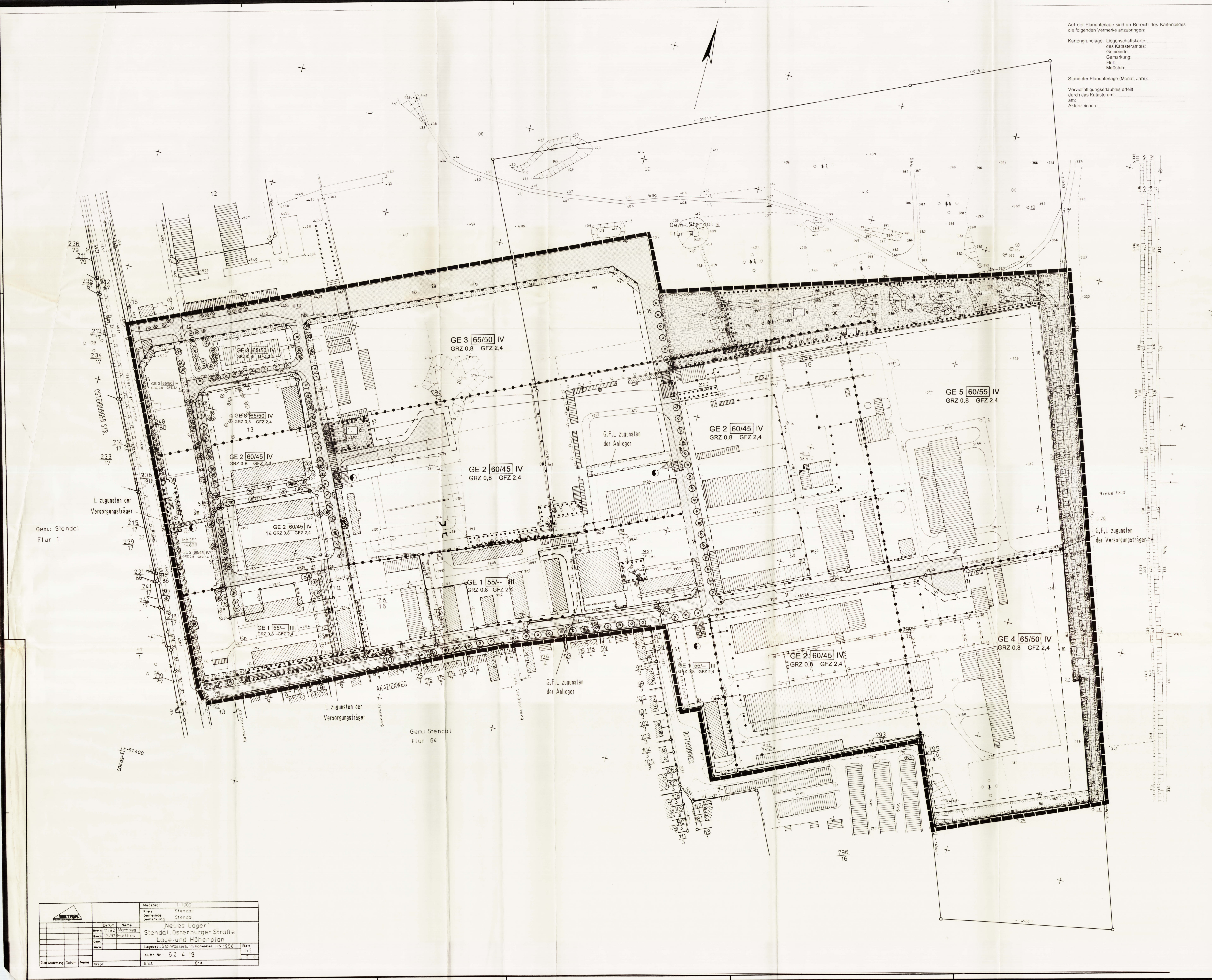



# Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBL Nr 37 S 723) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 und 8 BauNVO)
   - GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
   - 1 - 5 — Gliederung gem. Textl. Fests. Ziff. 1.1 - 1.5
   - z.B.: 65/50 — Flächenbezogener Schalleistungspegel, Tagwert/Nachtwert gem. Textl. Fests. Ziff. 1.1
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GFZ 2,4 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
   - GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   - z.B.: III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - überbaubare Grundstücksflächen
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Fußgängerbereich
   - 30 — Geschwindigkeitsbegrenzung, max. 30 km/h
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Elektrizität
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünflächen
   - private Grünflächen
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textl. Fests. Ziff. 3.2 - 3.6
   - zu pflanzender Einzelbaum gem. Textl. Fests. Ziff. 3.2 - 3.6
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. Textl. Fests. Ziff. 3.7
   - zu erhaltender Einzelbaum
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

BESTANDSANGABEN

- 172/7 — Flurstücke, Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Böschungen

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| 1. | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:<br>Durch Betriebe in den Gebieten GE 1 bis GE 5 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA}$" nicht überschritten werden:<br>GE 1: 55/- dB(A) / qm (Tag/Nacht)<br>GE 2: 60/45 dB(A) / qm (Tag/Nacht)<br>GE 3 /GE 4: 65/50 dB(A) / qm (Tag/Nacht)<br>GE 5: 60/55 dB(A) / qm (Tag/Nacht) | § 1 Abs. 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Schallminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes $\Delta$ Lz (errechnet z.B. VDI gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte den Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. | |
| 1.1.2 | Umverteilungen der plangegebenen Emissionswerte können im konkreten Einzelfall durch schalltechnischen Nachweis unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtimmissionen erfolgen. | |
| 1.2 | Der Runderlaß des MU vom 26.08.1993 (Abstandserlaß) ist anzuwenden. | |
| 1.3 | Im GE 1 wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässige Gewerbebetrieb insoweit eingeschränkt, daß die folgende Nutzung nicht zulässig ist:<br>Einzelhandelsgeschäfte über 700 qm Nettoverkaufsfläche. | § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO |
| 1.4 | Im GE 2 bis GE 5 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:<br>Einzelhandelsgeschäfte | § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO |
| 1.5 | Im GE 1 bis GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:<br>Anlagen für sportliche Zwecke. | § 1 Abs. 5 BauNVO |
| 2. | **Maß der baulichen Nutzung** | |
| 2.1 | Gem. § 20 Bau NVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt | § 20 BauNVO |
| 2.2 | Unabhängig von der festgesetzten Geschossigkeit wird für alle baulichen Anlagen eine Höhenbegrenzung gem. § 18 Bau NVO von 61 m über NN (ca. 15,0 m über Ursprungsgelände) festgesetzt.<br>Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Luftfahrtbehörde zustimmt. | § 18 BauNVO |
| 2.3 | Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten können dann zugelassen werden, wenn die Überschreitungsfläche sowie nochmals eine gleiche Fläche, die auf die zulässige Grundfläche von 0,8 anzurechnen ist, in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Pflaster mit mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen gestaltet werden. | § 19 BauNVO |
| 3. | **Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.** | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB |
| 3.1 | Laubbäume sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. | |
| 3.2 | In den so gekennzeichneten ○○○○○○○ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens 1 Pflanze je qm anzupflanzen, in einem Rasterabstand 1,00 / 1,00 m. Die Bäume sind mindestens 2 x verpflanzt und 100 - 150 cm groß zu pflanzen. Der Baumanteil beträgt 10 %. Die Größe der Sträucher muß mindestens 60 - 100 cm betragen, 2 x verpflanzt. Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden.<br>Innerhalb dieser Flächen sind max. 2 Grundstückszufahrten je Grundstück mit einer Gesamtbreite von je 5,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit über 80,00 Frontlänge sind max. 3 Zufahrten von je 5,00 m Gesamtbreite zulässig. | |
| 3.3 | **Pflanzliste** | |

Bäume

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Populus tremula | Aspe |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Kopfweide |
| Sobus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus carthaticus | Kreuzdorn |
| Rosa Spec. | Wildrosen |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix aurita | Öhrchenweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| 3.4 | Böschungen sind entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplans einzugrünen. | |
| 3.5 | Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum, entsprechend der Pflanzliste, mit Untergrundbegrünung zu pflanzen, und zwar auf einer Mindestfläche von je 8 qm. | |
| 3.6 | Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume im Straßenraum, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist ausnahmsweise bis zu 3,00 m zulässig, wenn dies durch die endgültigen Lagen von Ver- und Entsorgung, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgesetzten Bäume ist nicht zulässig. | |
| 3.7 | Innerhalb der so •••• gekennzeichneten Flächen sind im Baumkronenbereich bestehender Bäume Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. | |
| 4. | **Stellplätze und Garagen** | § 12 Abs. 6 BauNVO |
| | Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.<br>Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigen 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.<br>Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so weit eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind. | |
| 6. | **Baugrenzen** | |
| | Im Plangebiet ist ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis 1,0 m Tiefe in max. 3,0 m Breite je 20,0 lfdm Baugrenze ausnahmsweise zulässig. | |

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
~~mit Auflagen, Maßgaben und Hinweisen~~
Magdeburg, den 22.06.1995
Im Auftrage

# VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 S. 723) m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 6 der Gemeindeordnung vom 05. Oktober 1993, in den derzeit gültigen Fassungen, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung~~ als Satzung beschlossen.

Die dazugehörende Begründung wird gebilligt.

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 14.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/91 "Neues Lager" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.04.92 durchgeführt worden. / ~~Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Stendal den 13.4.95

GEO-METRIK-Vermessungs-GmbH
Niederlassung Stendal
Georgi-Dimitroff-Straße 77 39576 Stendal
Telefon (03931) 411098, 411099
Telefax (03931) 411099
Postanschrift: PF 675 39566 Stendal

Vermessungsbüro/~~Katasteramt~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO SCHRÖDER BAVAJ
DIPL.ING.ARCHITEKTEN
52062 AACHEN MONHEIMSALLEE 75 TEL 0241 37715 FAX 35527

Aachen, den 21.04.1995

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung am 14.03.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/91 "Neues Lager" mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/91 "Neues Lager" hat ~~über Gestaltung~~ mit Begründung ~~haben~~ vom 31.03.1994 bis 05.05.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

~~Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Stendal, den ..............................~~

Oberbürgermeister

~~Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.~~

~~Stendal, den ..............................~~

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan Nr. 4/91 "Neues Lager" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 10.04.1995

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit Verfügung vom (Az.: ) - unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweisen - erteilt.

Magdeburg, den ..............................

Regierungspräsidium

~~Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß des Stadtrates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.~~

~~Stendal, den ..............................~~

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 13.07.1995

Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4/91 ~~und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung~~ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal / Zeitung "Stendaler Woche" amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.07.1995 in Kraft getreten.

Stendal, den 13.07.1995

Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ~~und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung~~ nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den 13.07.96

Oberbürgermeister

STADT STENDAL 4

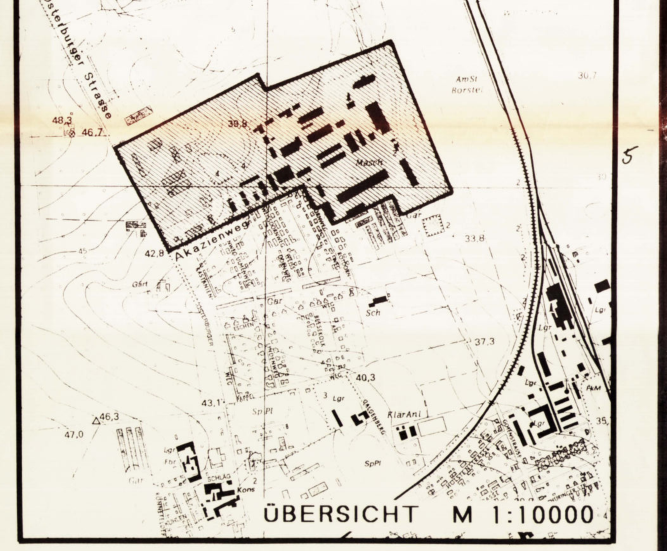
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ~~Bauvorschrift über Gestaltung~~ sind Mängel und Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den ..............................

Oberbürgermeister

HINWEIS:

1. Gemäß § 9 (1) des DSchG LSA unterliegen archäologische Kulturdenkmale dem Schutz des Gesetzes
2. Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal zu melden. Bodenfunde sind mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen"
3. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.




Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10 000
Blätter Nr. N-32-132-B-a-2
N-32-132-B-a-4
Ausgabejahr 1991
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung, Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: LVD/1/295/94

URSCHRIFT

1. Ausfertigung

# STADT STENDAL

## BEBAUUNGSPLAN NR. 4/91

## "NEUES LAGER" M. 1 : 1000

Anlage 2 DS VIII/0224