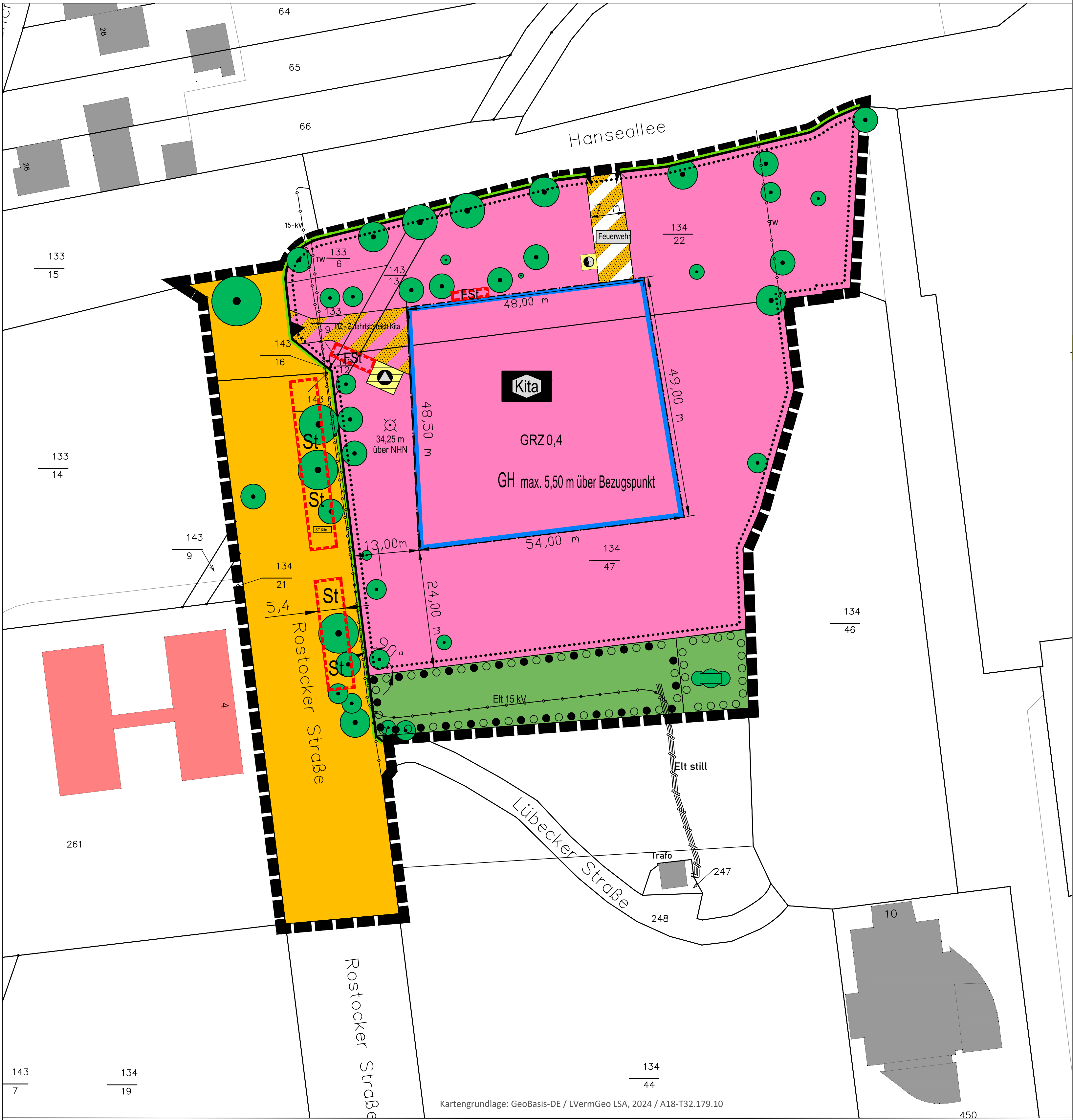


BEBAUUNGSPLAN Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland"
Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762).
- 1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte (Kita) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen" ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, einschließlich der baulichen Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, zulässig. Hierzu zählen auch Nebenanlagen, Garagen sowie Spiel- und Freiflächen einschließlich der Wege.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) darf für Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
3.1 Die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird mit 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
3.2 Der Bezugspunkt für die Errichtung der Kindertagesstätte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit 34,25 m NHN festgesetzt.
3.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m für technisch notwendige Dachaufbauten z. B. Lüftungsanlagen, Klimaanlagen, die Luft-Wärmepumpe oder ähnliches ist zulässig, wenn diese in der Summe der Dachfläche nicht mehr als 10% einnehmen. Zulässig sind Aufbauten für Mobilfunkantennen ohne Höhenbegrenzung.
3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe auf höchstens 3,50 m über dem Bezugspunkt begrenzt.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und 23 BauNVO)
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bis zu maximal 2,0 m auf der Hälfte der jeweiligen Länge der Baugrenze ist zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
5.1 Der Nachweis der notwendigen 6 Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte erfolgt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Rostocker Straße. Die Fläche für die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Planzeichen 15.3 in rot gestrichelt mit der Zweckbestimmung Stellplätze in der Planzeichnung durch Text "Kita" gekennzeichnet und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.
5.2 Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsbereich
Die Lage der Zufahrten sind durch Planzeichen 6.4 der PlanzeichenVO in der Planzeichnung festgesetzt und für den Nutzerkreis entsprechend bezeichnet.

- 5.2.1 Die Feuerwehrrzufahrt als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Feuerwehrrzufahrt ist als nicht versiegelte Fläche durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenwaben, Rasengittersteine, Schotterrassen oder ähnliches Pflaster herzustellen. Die Befestigung und Tragfähigkeit der Bewegungsflächen sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehrr so auszuführen, dass ein Befahren mit Feuerwehrrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t sichergestellt ist.
5.2.2 Ein Abweichen von der Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrt um bis zu maximal 2,00 m ist zulässig.
5.2.3 Die Hauptzufahrt (HZ) im Eingangsbereich der Kita ist zu pflastern. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers hat durch Versickerung in den angrenzenden Grünflächen zu erfolgen.
5.2.4 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 24 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anzahl der Nebenanlagen wird auf vier innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf begrenzt.
5.3 Standort Abfallentsorgung und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
5.3.1 Der Standort für die Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Eine geringfügige Flächenabweichung und Verschiebung der Lage der Standorte bis zu 1,0 m ist zulässig.
5.3.2 In der Planzeichnung ist westlich der Feuerwehrrzufahrt eine 3 x 3 m große Versorgungsfläche für ein Notstromaggregat festgesetzt. Das dafür zu errichtende Nebengebäude darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist das Flachdach des Baukörpers flächig mit Retentionselementen zu versehen und extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser- und Kräutermischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
6.2 Innerhalb der Flächen für die extensive Dachbegrünung sind Photovoltaikanlagen zulässig, wenn diese einseitig schräg aufgeständert sind und über der extensiv begrünten Dachfläche aufgebracht werden. Zwischen der Unterkante der aufgeständerten Photovoltaikanlage/ muss ein Mindestabstand zur Dachbegrünung von mindestens 20 cm eingehalten werden.
6.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren und im Falle des Abgangs durch Nachpflanzung gleicher oder ähnlicher entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.
6.4 Für je 150 m² neu befestigte Fläche ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste Bäume auf dem Grundstück im Geltungsbereich des B-Plan zu pflanzen.
6.5 In der mit 0.00.000 umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist mindestens 1 Pflanze je 20 Quadratmeter anzupflanzen. Die Bäume sind mindestens 2x verpflanzt und mit einer Höhe von 100 bis 150 cm groß zu pflanzen. Der Baumanhalt hat mindestens 25 % der Fläche zu betragen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens eine Höhe von 60-100 cm aufweisen und 2x verpflanzt sein. Es sind Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von jeweils 3,0 m zu der in der Planzeichnung gekennzeichneten 15 kV-Stromleitung (Elt 15-kV) einzuhalten. Die Maßnahmen zur Bepflanzung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und schriftlich der Abteilung 3.1 Planung und Stadtentwicklung zur Prüfung anzuzeigen.

6.6 Pflanzliste

- Bäume sind mit geradem Leittrieb und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Es sind mindestens 2 Pflanzpfähle je Baum sowie ein funktionsfähiger Wildschutz zu verwenden.
Bäume:
Feldahorn Acer campestre
Spitzahorn Acer platanoides
Schwarzleite Alnus glutinosa
Hainbuche Carpinus betulus
Rothbuche Fagus sylvatica
Esche Fraxinus excelsior
Traubeneiche Quercus petraea
Mehlbeere Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Winterlinde Tilia cordata
Sträucher:
Straucher 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.
Felsenbirne Amelanchier ovalis
Kornelkirsche Cornus mas
Hartnagel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Traubenkirsche Prunus padus
Slehe Prunus spinosa
Faulbaum Rhamnus frangula
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
Wildrosen Rosa spec.
Walhimbeere Rubus idaeus
Ordnchenweide Salix aurita
Salweide Salix caprea
Aschweide Salix cinerea
Korbweide Salix viminalis
Volliger Schneeball Viburnum lantana
Gem. Schneeball Viburnum opulus

Allgemeine Hinweise:

- Archäologische Befunde
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Denkmalschutzbereich. Am Standort kann es sich dennoch um kulturhistorisch wertvollen Boden handeln. Aus bodenkundlich-pflegerischer Sicht können Fundstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Durchführung konkreter Maßnahmen sind die bauausführenden Betriebe darauf hinzuweisen, dass im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern die gesetzlichen Bestimmungen des § 9 Abs. 3 und des § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA einzuhalten sind.
Artenschutzrecht:
Bei Baumaßnahmen ist bei der Grundstücksnutzung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Bei Gehölzarbeiten sind nur in dem vegetationsfreien Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28/29 Februar eines Jahres zulässig. Nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sind im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September Schnittmaßnahmen an Bäumen, Fallarbeiten und Maßnahmen an Hecken und Gebüsch nicht zulässig.

Planzeichenerklärung

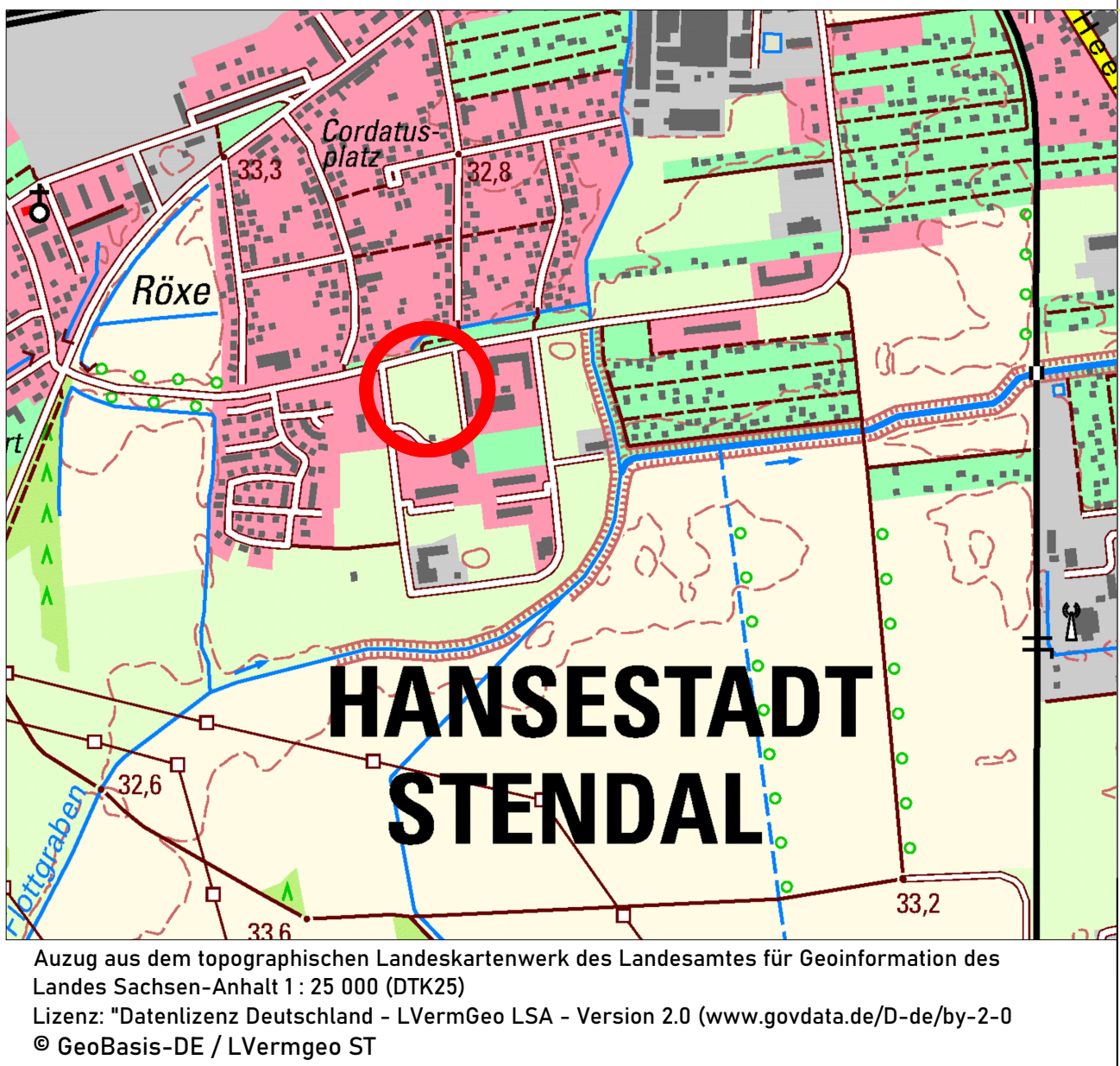
- 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Kita
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GH 5,0 m Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche Rostocker Straße
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
1. Zweckbestimmung Hauptzufahrt Kita (HZ)
2. Zweckbestimmung Feuerwehrrzufahrt
Einfahrt Kita
Einfahrtbereich Feuerwehrr
5. Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)
Fläche für die Abfallentsorgung der Kita
Elektrizität - Fläche Notstromaggregat
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdische Leitung
Art der Leitung: Abwasserleitung
Elt 15 kV Art der Leitung: Stromleitung 15 kV
Elt: Still Stillgelegte Elektroleitungen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen als Baumgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung: Bäume
8. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze Kita
Fahrradstellplätze
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksnummer
Bemaßung in Metern

Verantwortungsvermerke

- 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 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 289), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834) und der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2024 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 03.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/23 "Neue Wohnbebauung Rostocker Straße und Neubau Kita Regenbogenland" beschlossen. Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.10.2023 die Aufstellungsbeschluss mit reduziertem Geltungsbereich unter dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal, Nr. am mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ortsüblich bekanntgemacht. Des Weiteren wurden der Aufstellungsbeschluss zeitgleich im Internet Portal der Hansestadt Stendal unter: https://serviceportal.stendal.de/de/rathaus-und-politik.html veröffentlicht.
Hansestadt Stendal, den Bastian Sieler Oberbürgermeister
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland" wurde ausgearbeitet von: Hansestadt Stendal - Abteilung 3.1 Planung & Stadtentwicklung
Hansestadt Stendal, den Martin Prinz Planverfasser

- Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland" neben Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.10.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes neben Entwurf der Begründung hat vom 03.10.2023 bis einschließlich 13.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegen. Des Weiteren wurden die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet Portal der Hansestadt Stendal unter https://serviceportal.stendal.de/de/rathaus-und-politik.html veröffentlicht.
Hansestadt Stendal, den Bastian Sieler Oberbürgermeister
Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Hansestadt Stendal, den 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 03.10.2023 den Bebauungsplan Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
Hansestadt Stendal, den Bastian Sieler Oberbürgermeister
Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen neben Begründung, in der Fassung vom wird hiermit am ausgefertigt.
Hansestadt Stendal, den Bastian Sieler Oberbürgermeister
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland" 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 03.10.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 23/63 "Neubau Kita Regenbogenland" auf dem Internetportal der Hansestadt Stendal zur Einsicht bereitgehalten wird. 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 Bastian Sieler Oberbürgermeister

DS VIII/0322 - Anlage 1



Auszug aus dem topographischen Landeskartenwerk des Landesamtes für Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt 1 : 25 000 (DTK25)
Lizenz: "Datenlizenz Deutschland - LVermGeo LSA - Version 2.0 (www.govdata.de/D-de/by-2-0)
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST



Bebauungsplan Nr. 63/23 "Neubau Kita Regenbogenland"

Stand: Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab	1 : 500	Datum	30.03.2026
Bearbeiter	Martin Prinz Planung & Stadtentwicklung		1 : 500 bei Ausdruck Din-A1