

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauUVVO -)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauUVVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauUVVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUVVO)

- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,4** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
**II** als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauUVVO)

- offene Bauweise
- - -** Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▲** Fuß- und Radweg
- P** Öffentliche Parkfläche
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Hausgarten, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- - -** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauUVVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- - -** Flurgrenze
- - -** Flurstücksgrenze
- - -** Nutzungsgrenze
- - -** Zaun
- Bäume

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauUVVO

- a) Das Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauUVVO eingeschränkt. In den eingeschränkten Mischgebieten sind Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauUVVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauUVVO) und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauUVVO) nicht zulässig.
- b) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauUVVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Mauern und Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes, von Kinderspielanlagen, Müllboxen, Terrassen o. ä. zugelassen werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauUVVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie soweit eingetragten werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.
- c) In der Grünfläche - Hausgarten ist eine Bebauung mit einer eingeschossigen Gartenlaube auf einer Gartengrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gartenlaube darf eine Grundfläche von max. 24 m<sup>2</sup> einschließlich Freisitz nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauUVVO). Zusätzliche Gebäude und Nebengebäude sind nicht zulässig (§ 23 BauUVVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- a) Höhenlage der baulichen Anlagen im Mischgebiet:
- aa) Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss „OFF EG“ darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück zugeordneten Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt bis zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung bzw. des Gefälles zu verändern.
- ab) Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert. In diesem Fall gilt für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe von max. 4,40 m und für die zweigeschossige Bebauung von 7,20 m. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- ac) Gemäß § 20 Abs. 3 BauUVVO wird festgesetzt, dass die in Dachgeschossen gelegenen Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Auf die 2. Berechnungsverordnung von 1984 kann zurückgegriffen werden.

### 3. Bauweise

- a) Abweichend von der offenen Bauweise kann ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden (gemäß § 22 Abs. 4 BauUVVO).
- b) Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig (gemäß § 22 Abs. 2 BauUVVO).
- 4. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.**
- a) Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.
- ab) Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.
- c) Die für Zufahrten, Stellplätze und Hauszüge zu befestigende Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzuliegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.
- d) Der Übergang von privaten Flächen in öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen ist gestalterisch mit der Stadt Stendal abzustimmen.
- e) Im Bereich der PKW - Stellplätze gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB folgendes: Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasengrassteinen, Feldsteinen oder Mineralgermisch. Bei der Anlegung von über 4 Einstellplätzen im Flächenverband ist eine Eingrünung mit Pflanzen der Artenliste B, C und D vorzunehmen.
- f) Je 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche ist im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ein hochstämmiges Laubgehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Dabei sind mindestens die Hälfte der benötigten Gehölze heimische Obstdgehölze zu verwenden.
- g) Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB je 5 erhaltene Einstellplätze ein hochwachsendes standortheimischer Laubbaum der Artenliste A oder B in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> fachgerecht anzupflanzen.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

- a) Für sonstige Feuerungszwecke dürfen nur gasförmige Brennstoffe und elektrische Energie verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche, nicht gewerbemäßige Grillen mit Holzkohle.

### ARTENLISTE A

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm

Acer platanoides	Spitz Ahorn
Aesculus hippocastanum „Baumannii“	Rötkastanie
Fagus sylvatica „Atropunicea“	Blaue Buche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### ARTENLISTE B

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Craetagus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Prunus padus	Traubenkirchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstdgehölze in heimisch bewährten Sorten als Hochstämmen

### ARTENLISTE C

Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cosyus avellana	Hassel
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hydrangea paniculata „Grandif.“	Gartenhortensie
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europ. Pfaffenstrauch
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Rosa spec.	Div. Rosenarten
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Syringa vulgaris	Flieder



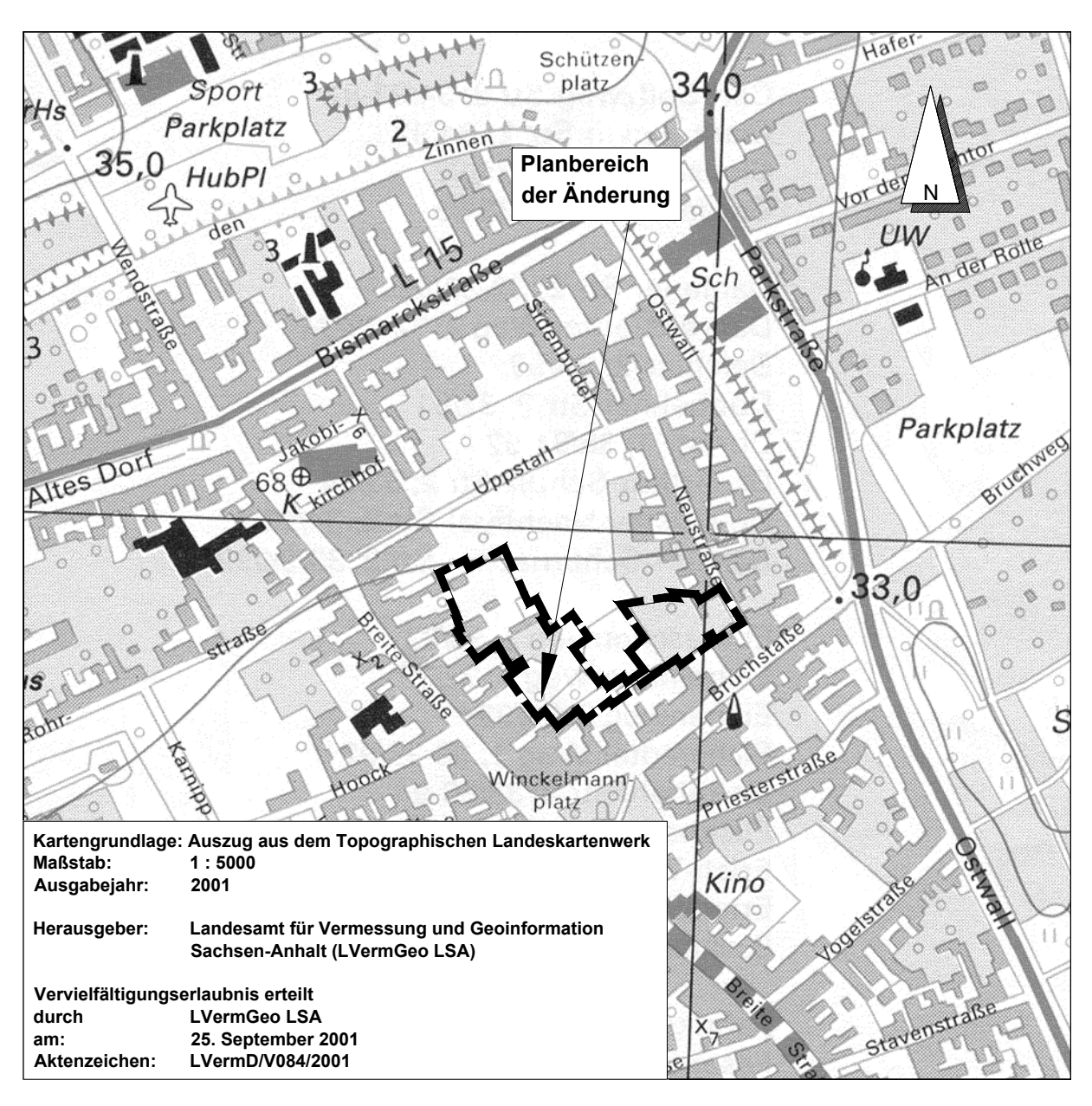
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)  
Gemarkung: Stendal  
Flur: 22

Stand der Planungsunterlage: 06. November 2008

Veröffentlichungsergebnis erteilt durch:  
LVerGeo LSA  
am: 06. November 2008  
Aktenzeichen: T 4612008

### Hinweis

1. Der Bereich der Änderung befindet sich im Bereich des Flächenkennzeichens „Historische Altstadt“ von Stendal. Bei Eingriffen / Erdbewegungsarbeiten (einschließlich Abbrucharbeiten an Kellern und Fundamenten, jeglicher Form des Baugrunderbaus, Pfahlgründungen, Mauerwerklegungen und Brunnschächten), die die Tiefe von 0,3 m überschreiten, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Funde und Befunde auftreten werden. Für noch nicht archäologisch untersuchte Flächen im Plangebiet gilt: Baubegleitend zu den geplanten Tiefbauarbeiten haben daher archäologische Untersuchungen zu erfolgen, deren Kosten gemäß § 14 (9) DSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Die Arbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Stendal und dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) anzuzeigen. Als Ansprechpartnerin für die Archäologie steht Frau Dr. Leineweber (Tel. 039292 699 814; Fax - 850; E-Mail leineweber@ida.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.
2. Im mit gekennzeichneten Mischgebiet wird für Wohnungen ein passiver Schallschutz an den Fassaden und im Dachgeschoss empfohlen, da durch die öffentlichen Parkplätze Lärmpegel erzeugt werden die die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet überschreiten. Für Außenbauteile (Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) wird ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB empfohlen.
3. Der mit gekennzeichnete öffentliche Parkplatz sollte nur am Tage von 7<sup>00</sup> bis 21<sup>00</sup> Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und für die Nachtzeit von 21<sup>00</sup> bis 7<sup>00</sup> Uhr nur den Anliegern als Stellplatz dienen. Diese Einschränkung soll zur Vermeidung von Störungen der Nachtruhe beitragen.



**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan Nr. 11/91, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander stehenden Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Stendal, den 18.03.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Haupt- und Personalausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschlussbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erteilbar bekanntgemacht.

Stendal, den 18.03.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Planunterlage**  
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnung) wird bestätigt. Die Planunterlage 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Stendal, den 09.03.2009

Siegel gez. Pletz  
in Vertretung des ÖVVerM Ing.

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/91, 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Juni 2008

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Löhner Straße 10 30559 Hannover  
Telefon (0511) 525230 Fax 52682

**Öffentliche Auslegung**  
Der Haupt- und Personalausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Änderung und der Begründung haben vom 02.10.2008 bis 04.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stendal, den 18.03.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Änderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stendal, den 18.03.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Vereinfachte Änderung**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zur gegeben.

Stendal, den 12.04.2010

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Setzungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2009 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 18.03.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Ausfertigerungsvermerk**  
Der Bebauungsplan Nr. 11/91, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 18.03.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 08.04.2009 rechtsverbindlich geworden.

Stendal, den 20.04.2009

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB beachtliche Verletzung der dort beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes, 2. Änderung und des Flächenutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes,  
2. Änderung schriftlich gegenüber der Stadt unter Angabe des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden (gemäß § 215 BauGB).

Stendal, den 12.04.2010

Siegel gez. Klaus Schmitz  
Oberbürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzustandekommen streichen

# Stadt Stendal Planungsamt

## BEBAUUNGSPLAN NR. 11/91

# UPPSTALL

## 2. ÄNDERUNG

(GEMÄSS § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN)

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
IN DER JEWELIS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

Maßstab: 1 : 500	Blatt-Nr.:
Datum: 15.12.2008	Stand: 10 (1) BauGB
Bearbeiter: BÜRO KELLER	Geprüft:
<small>Büro für städtebauliche Planung Löhner Straße 10 30559 Hannover Telefon (0511) 525230 Fax 52682</small>	

26.06.2008 / RO | 15.12.2008 / RO |