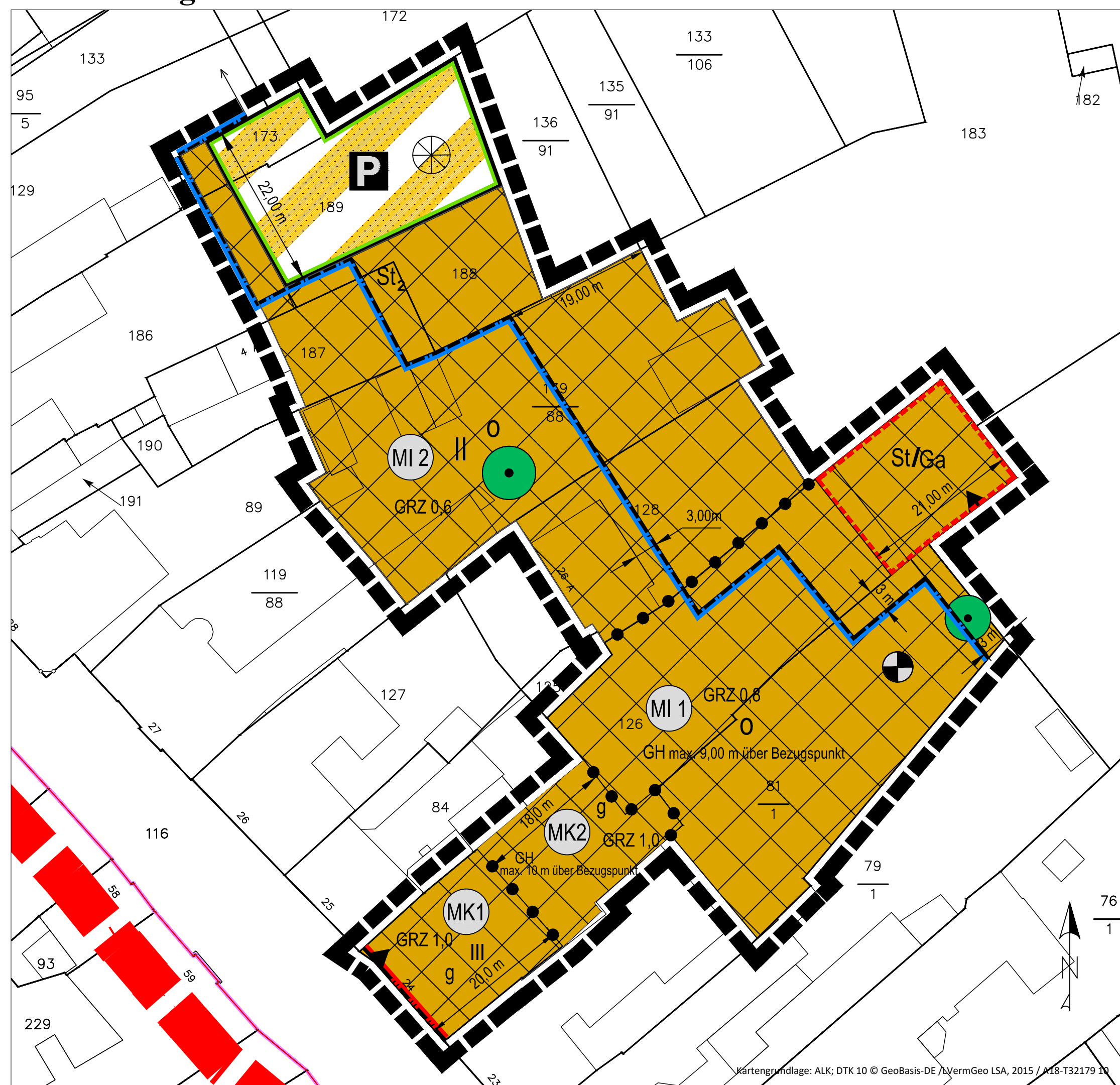


Bebauungsplan Nr. 11/91 "Uppstall"

4. Änderung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, § 6 und 7 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

GH max. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Ein- und Ausfahrt / Tordurchfahrt

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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St/Ga Stellplätze / Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1731) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548 vom 20.06.2013) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzieneverordnung 1990 (PlanzV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254) 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), in der derzeit gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO)

1.1 Kerngebiete (MK1 u. MK2) gemäß § 7 BauNVO

Die Kerngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. In dem eingeschränkten Kerngebieten MK 1 und 2 sind Vergnügungstäten i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 BauNVO in den Mischgebieten zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungstäten“ werden ausgeschlossen.

1.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf dem Flurstück 189 und Teilfläche des Flurstücks 173, Flur 22 wird ein verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie soweit eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.

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

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen in den Kerngebieten MK und den Mischgebieten MI:

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe (GH) über Bezugspunkt werden im Mischgebiet (MI) gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.3 Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 ist die Oberkante des Gehweges der Breiten Straße, an der südwestlichen Grundstücksecke des Flurstücks 126.

2.1.4 Im Mischgebiet MI 2 darf die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OFF EG" 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 Baugebiet zugewandten 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.

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

3.1 Die Baulinien dürfen im Bereich von Erkern, Loggias, Balkonen o. ä. bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des Erdgeschosses liegen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die offene Bauweise festgesetzt.

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

4. Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Kerngebiete und des Mischgebiete zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze, Carports und Garagen in den mit Planzeichen 15.3 der PlanzV90 umgrenzten Fläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur in den Bereichen zulässig, wo diese durch Planzeichen St (Stellplätze) festgesetzt sind. Die maximale zulässige Anzahl ist als Ziffer zum Planzeichen angeben.

4.2 Für den Stellplatznachweis wird auf die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Hansestadt Stendal verwiesen.

5. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauGB. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abgangs nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durch gleichartige Neue zu ersetzen.

5.2 Die für Zufahrten und Stellplätze zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß entsprechend der DIN 18024 zu begrenzen. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

5.3 Der Übergang von privaten Flächen in öffentliche Verkehrsflächen ist gestalterisch mit der Hansestadt Stendal abzustimmen.

5.4 Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans gilt für die Errichtung von PKW - Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgendes:
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Rasenwaben, Feldsteinen, oder vergleichbares Pflaster.

Bei der Anlage von mehr als 5 Einstellplätzen im Flächenverband ist eine Eingrünung mit Pflanzen der Artenliste A und B vorzunehmen. Der Pflanzstreifen / Baumscheibe muss mindestens eine Breite von 1,50 m aufweisen. Auf dem Flur stock 189, Flur 22 der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz sind mindestens 2 hochstämmige Bäume der Artenliste A zu pflanzen.

5.5 In den Mischgebieten ist für je 200 m² befestigter Fläche ein hochstämmiges Laubgehölz gem. Artenliste A zu pflanzen. Dabei ist mindestens die Hälfte der benötigten Gehölze aus einheimischen Gehölzen zu verwenden.

ARTENLISTE A

- Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm
- Acer platanoides* Spitz Ahorn
- Aesculus hippocastanum „Baumannii“* Roßkastanie
- Fagus sylvatica „Atropunicea“* Blut Buche
- Platanus acerifolia* Platane
- Quercus palustris* Sumpf-Eiche
- Quercus petraea* Trauben-Eiche
- Quercus robur* Stiel-Eiche
- Tilia cordata* Winter-Linde

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 233 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1731) 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) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung am 09.10.2017 als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 31.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den 27.09.2019 Siegel gez. Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Planverfasser
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ wurde ausgearbeitet von:
Hansestadt Stendal - Planungsamt

Stendal, den 26.09.2019
gez. Axel Achilles
Amtsleiter

gez. Martin Prinz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 11.07.2016 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" nebst 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 31.08.2016 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans nebst Entwurf der Begründung hat vom 08.09.2016 bis einschließlich 11.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 31.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2017 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans nebst Entwurf der Begründung hat vom 04.06.2017 bis einschließlich 09.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 27.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 27.09.2019 Siegel gez. Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.

Stendal, den 27.09.2019 Siegel gez. Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom August 2017 wird hiermit am ausgefertigt.

Stendal, den 27.09.2019 Siegel gez. Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über, sind am 06.11.2019 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" ist am 07.11.2019 rechtswirksam in Kraft getreten.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz
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 Flächennutzungsplans 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.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Weiter ARTENLISTE A

- Carpinus betulus* Hainbuche
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'* Rötorn
- Sorbus aucuparia* Eberesche
- Juglans regia Walnuss

Des Weiteren Obstgehölze in heimisch bewährten Sorten als Hochstämme und weitere Kulturvarietäten fremdländischer Gehölze, die für städtische Standorte geeignet sind. Heimische Arten sollen den Grundstock der Bepflanzung bilden und sind in der Liste hervorgehoben.

ARTENLISTE B

- Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:
- Buxus sempervirens* Buchsbaum
 - Cornus mas* Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
 - Cosylus avellana* Hasel
 - Forsythia x intermedia* Forsythie
 - Hydrangea paniculata 'Grandif.'* Gartenhortensie
 - Lonicera xylosteum Rote* Heckenkirsche
 - Philadelphus coronarius* Europ. Pfeifenstrauch
 - Ribes sanguineum* Johannisbeere
 - Rosa spec.* Div. Rosenarten
 - Salix caprea* Sal-Weide
 - Salix purpurea* Purpur-Weide
 - Syringa vulgaris* Flieder
 - Carpinus betulus* Hainbuche

Hinweise:

Bedingungen der Bau- und Kunstdenkmalfpflege und der archäologischen Denkmalpflege
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Denkmalsbereichs „Altstadt“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkSchG LSA und zugleich Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "Historischer Stadtkern Stendal" der Hansestadt Stendal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkSchG LSA.

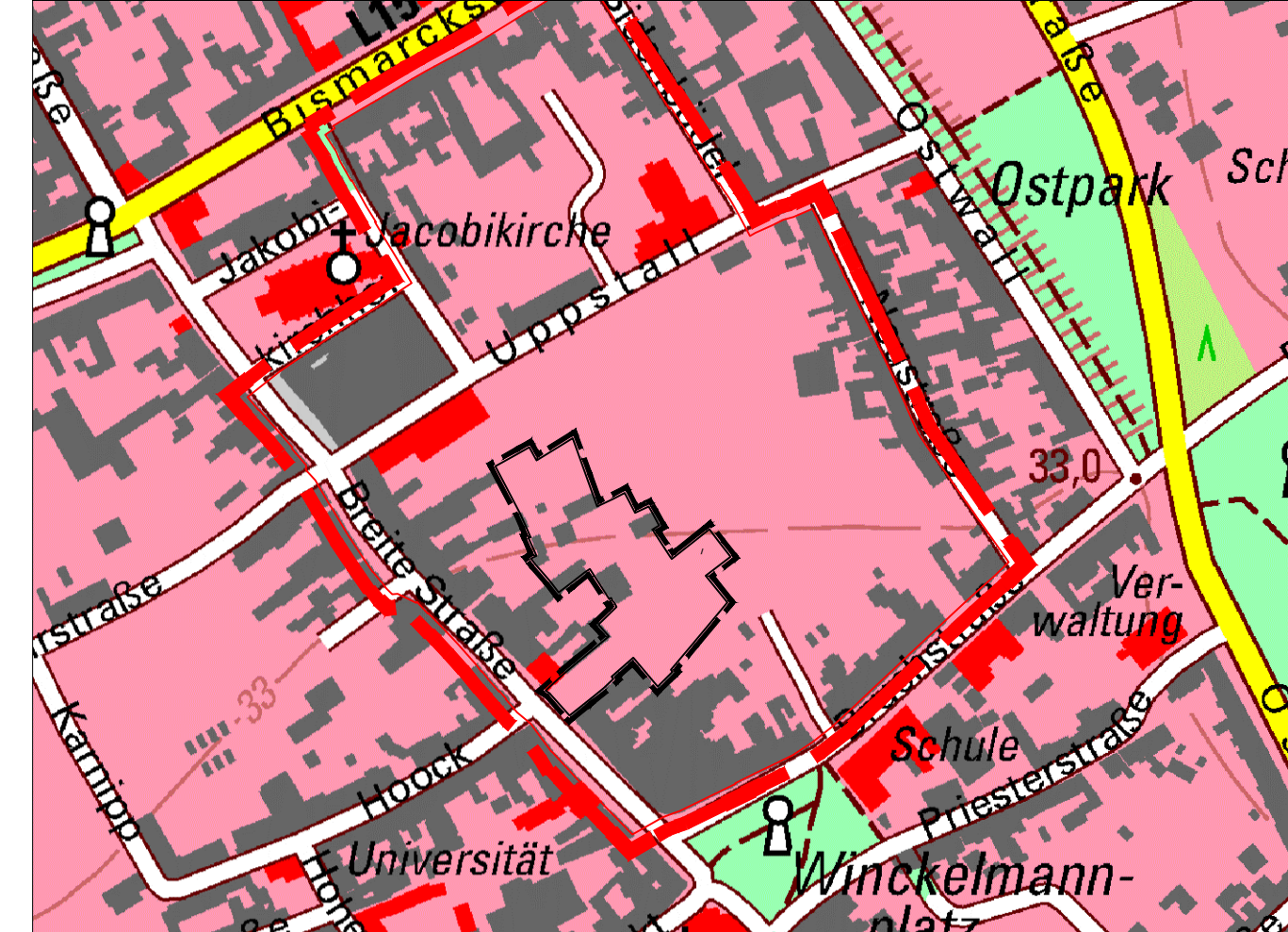
Es ist daher als Bedingung zu beachten:
Auch baugenehmigungsfreie Veränderungen der Substanz und Nutzung im B-Plangebiet sind zum Schutz des Denkmalsbereichs Altstadt Stendal denkmalrechtlich gemäß § 14 Abs. 1 DenkSchG LSA genehmigungspflichtig.

Bei jeglichen Erdingriffen/Erdbewegungsarbeiten, die eine Tiefe von 0,30 m überschreiten (einschließlich Ver- und Entsorgungslösungen, Gründungen aller Art, Boden austausch 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. 8 DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Deshalb sind parallel oder vorab zu den geplanten Tiefbaumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen rechtzeitig vorher mit dem Landesamt Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (UDSB) abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA). Es ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Stendal einzureichen.

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 ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Für Außenbauteile (Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) wird ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB empfohlen.

3. Der mit gekennzeichneten öffentlichen Parkplatz sollte nur am Tage von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und für die Nachtzeit von 21:00 Uhr bis 7:00 Uhr nur den Bewohnern als Stellplatz dienen. Diese Einschränkung soll zur Vermeidung von Störungen der Nachtruhe beitragen.

4. Bei dem Betrieb von Anlagen zur Wärmeversorgung mit festen und flüssigen Brennstoffen wird auf die Einhaltung der Vorschriften der 1. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) verwiesen.



Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall"

Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 11/91 "Uppstall"

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Topographische Landeskartenwerk
Maßstab: 1:50.000 im Original; hier: unmaßstäblich
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoformales Sachsen-Anhalt
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVerGeo LSA im Jahr 2013
Aktenzeichen: A18-132179-3019

HANSESTADT STENDAL
- Der Oberbürgermeister -
Planungsamt

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall"

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Maßstab: 1:500	Planungsstand: August 2017
Bearbeiter: Martin Prinz	geprüft: Axel Achilles, Amtsleiter