



**Präambel**  
Die Hansestadt Stendal erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des § 8 Landes Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 5 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt eine Satzung mit folgendem Inhalt: Planzeichnung, textliche Festsetzung und Begründung.

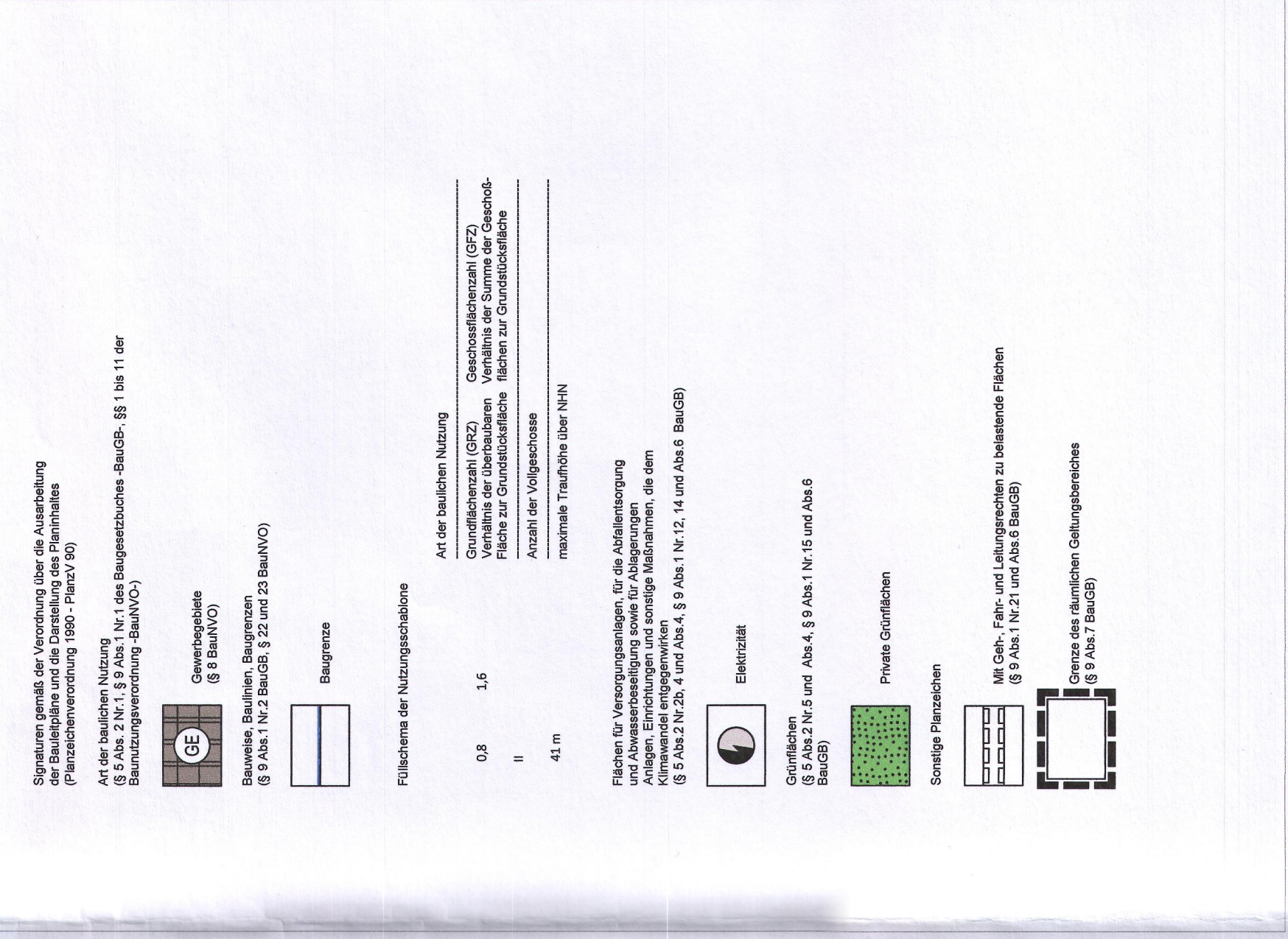
**Beteiligung der Behörden**  
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Stendal, den 14.12.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2020 das Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom 17.02.2020 wird hiermit am 17.02.2020 ausgefertigt.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.02.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ersichtlich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Ausfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fristen für die Einlegung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist am 17.02.2020 rechtskräftig in Kraft getreten.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
Inhaber eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" sind die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend / geltend gemacht worden.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister



**Präambel**  
Die Hansestadt Stendal erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des § 8 Landes Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 5 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt eine Satzung mit folgendem Inhalt: Planzeichnung, textliche Festsetzung und Begründung.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 11.03.2020 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ersichtlich bekannt gemacht.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" wurde ausgearbeitet von:  
Hansestadt Stendal - Planungsamt  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Marion Jantsch  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des genannten Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für den Landkreis Stendal, Nr. 10 am 11.03.2020 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung hätte im Zeitraum 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 stattgefunden. Durch die Corona-Pandemie und die Einschränkungen der öffentlichen Auslegung wurde der Zeitraum auf den Zeitraum 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 verlängert. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2020 durchgeführt. Nach Hinweis aus dem Landesverwaltungsamt wurde die Auslegung erneut wiederholt. Die dritte Veröffentlichung erfolgte am 12.03.2020. Der Entwurf der 1. Änderung lag im Zeitraum vom 21.03.2020 bis einschließlich 20.09.2020 zu je einem Zeitpunkt öffentlich aus.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
Inhaber eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplan 36/98 "Tangermünder Chaussee; 1. Änderung" sind die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend / geltend gemacht worden.  
Hansestadt Stendal, den 17.02.2020  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Signatur gemäß der Verordnung über die Ausfertigung von Gesetzen, Verordnungen und Satzungen (Verordnung vom 19.06.1996)**  
Art der baulichen Nutzung (Planzeichnungverteilung 1996, Plan 60)  
§ 3 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO  
Gewerbegebiete (GE)  
Bauweise, Baulinien, Bauformen (B 1 BauNVO)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO  
Bauweise  
Flächennutzungsplan  
Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche  
Anzahl der Vollgeschosse  
maximale Traufhöhe über NN  
Flächen für Vegetationsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Entsorgung von Abfällen  
Anzahl der Vollgeschosse  
§ 9 Abs. 2 Nr. 20, 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB  
Elektrik  
Grundflächen  
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
Private Grünflächen  
Sonstige Planzeichen  
Mit Geh-, Fahr-, und Fußwegen sowie bestehende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des baulichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweise**  
Bei erforderlichen Sachverhalten sind die bauzuständigen Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde hinzuweisen.  
Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte archaische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu melden. Die Meldungen sind mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals und bis zum Ende der Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.  
Richard-Wagner-Str. 9 - 10, 06114 Halle und der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Stendal schriftlich anzuzeigen.  
Auf Teilflächen des Bebauungsplanbereiches ist mit schwierigen geologischen Bedingungen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Angaben beziehen sich auf die Stollungen der Baugrunderhältnisse des Ingenieurbüros Nachtigall, Stendal aus den Jahren 1991 und 1992 sowie geologischen Stellungnahmen des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 1992.  
Die einzelnen Gewerbearealen können über Hausanschlussleitungen an die Regenwasserabteilung angeschlossen werden. Dabei können Niederschlagsmengen von ca. 50 % der Grundstücksfläche direkt eingeleitet werden. Darüber hinausgehende Mengen müssen auf den Grundstücken zurückgehalten werden und dürfen über Drosselleitungen nur verzögert eingeleitet werden.  
Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, der lt. Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (LHW) Sachsen-Anhalt bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - 200-jähriges Ereignis HO200) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen überschnitten wird - Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).  
Nach der aktuellen Rechtslage sind im Planungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt der § 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 WHG (Allgemeine Sorgfaltspflichten) zu beachten.

**4. Grundrechtliche Festsetzungen (Rechtsgrundlagen § 9 (1) Nr. 20 BauGB und (1) Nr. 25 BauGB)**  
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
G 1 - Anlage von Landschaftsrassen  
Auf den im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden nicht versiegelten Flächen in einer Größenordnung von mind. vorgesehenen Flächen in einer Größenordnung von mind. 0,01 ha ist eine krautreiche Rasenmischung einzubringen, die durch entsprechende Pflege zu Landschaftsrassen ausgebaut werden kann. Die Pflege ist bis zum Ende des Juni erfolgt. Je nach Witterungsverlauf ist entsprechend zu wässern. Nach Bedarf ist eine Stickstoffdüngung sowie Kalkdüngung möglich.  
K 1 - Umpflanzung des Plangebietes mit Hecken und überschirmenden Bäumen  
Auf einer Länge von ca. 300 m ist eine fünfteilige Gehweganlage des Mindestmaßes von 2,00 m Höhe bestehend aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Zu 10 % werden Bäume als Heister, zu 90 % Sträucher eingebracht. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten Planperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
K 4 - Pflanzung von Baumgruppen auf den Grundstücken  
Auf den einzelnen zu vergebenden Grundstücken ist pro 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Gruppe aus drei Großbäumen einheimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt werden 170 Bäume eingebracht (Heister 2 x v. m. B. 200 - 250). Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten Planperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stendal vom 18.07.2018 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22) werden verbindlich festgesetzt.  
Die Aussagen vom Umweltschutz des Ursprungsplanes behalten auch in der ersten Änderung ihre Gültigkeit.

**Textliche Festsetzungen**  
In Ergänzung der Planzeichnung wurde folgendes festgesetzt:  
1. Art der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsgestalten - sind unzulässig.  
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Anwendung des Abstandsmaßes (BGR) des MLL vom 25.08.2015 (MBL LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) eingeschränkt. In Einzelfällen ist auf gutachterlichen Nachweis eine Ausnahmemöglichkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB gegeben.  
2. Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Traufhöhe (§ 16 BauNVO) darf 41,00 m ü. NN nicht übersteigen. Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe möglich.  
Die Grundflächenzahl wird gem. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.  
Die Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) wird auf maximal zwei begrenzt.  
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) wird durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und andere bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Garagen), die nach Landesbauordnung in den Abstandflächen gebaut werden können, zulässig.