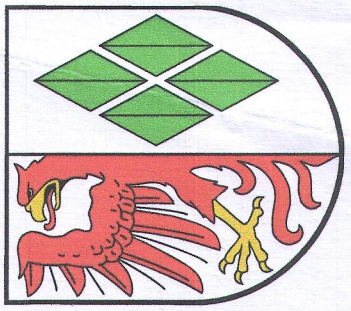




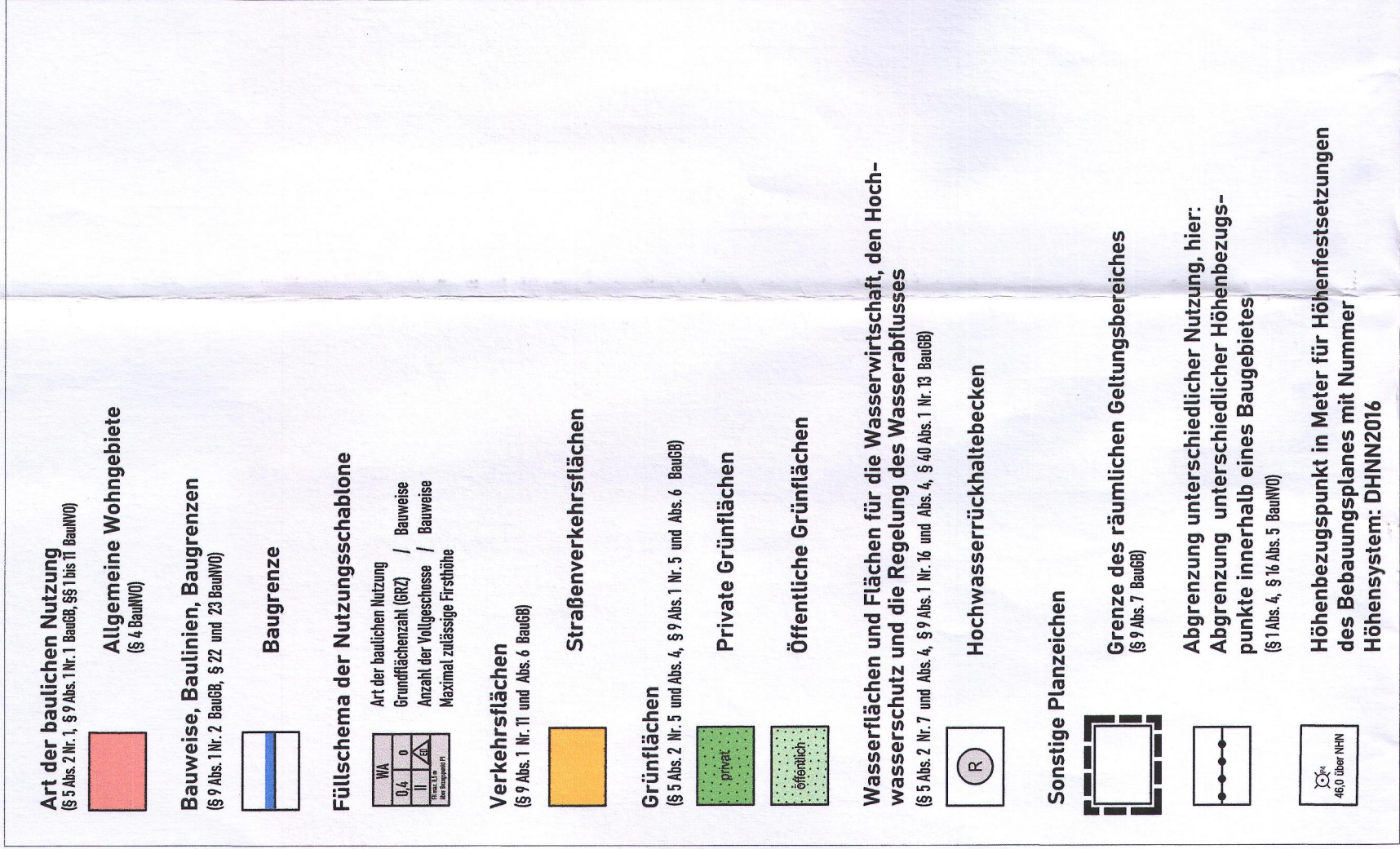
# BEBAUUNGSPLAN Nr. 58/18 »Uenglinger Berg – 1. Erweiterung«

URSCHRIFT

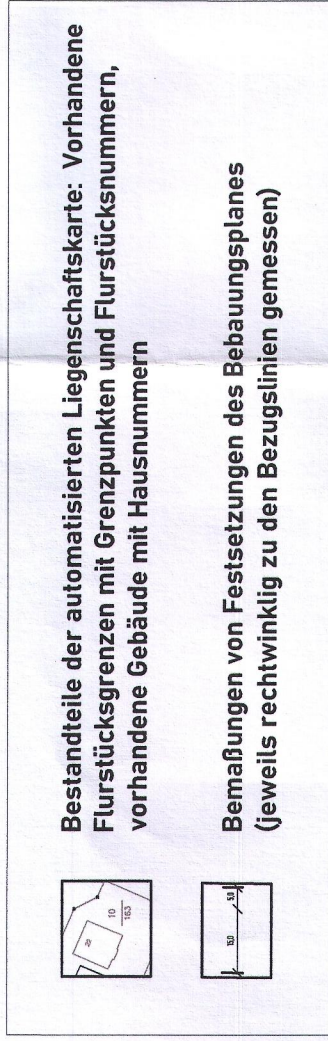
Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung



## Planarstellungen der Planunterlage ohne Festsetzungscharakter, hinweisende Darstellungen



## Verfahrensvermerke

**Preamble**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Baugesetzbuches vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017 S. 2193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I 2017 S. 2808) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) und der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal in der derzeit gültigen Fassung, werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 24.04.2019 mit dem Hinweis auf das beschleunigte Verfahren ersichtlich bekanntgemacht.

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" wurde ausgearbeitet von:  
Hansestadt Stendal, Planverfasser

**Planzeichner**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" wurde ausgearbeitet von:  
Hansestadt Stendal, Planzeichner

**Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 23.03.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2020 ersichtlich bekanntgemacht.

**Beteiligung der Behörden**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**Erneute Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 23.03.2020 die erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2020 ersichtlich bekanntgemacht.

**Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2020 ersichtlich bekanntgemacht.

**Genehmigung**  
Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, am 23.03.2020 genehmigt.

**Erneute Beteiligung der Behörden**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 23.03.2020 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2021 den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

**Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.2021 ersichtlich bekanntgemacht.

**Genehmigung**  
Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, am 15.02.2021 genehmigt.

**Genehmigung**  
Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, am 15.02.2021 genehmigt.

**Genehmigung**  
Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, am 15.02.2021 genehmigt.

## Textliche Festsetzungen

**In Ergänzung des Plansatzes werden Folgendes festgesetzt:**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)  
Nach der Prüfung wurde festgestellt, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgenommenen, das Plangebietes nutzungsarten innerhalb des Plangebietes unzulässig sind.

**Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 und 23 BauNVO)  
Es wird festgesetzt, dass ein Streifen von 5 Meter parallel zur Straßenbegrenzung von der Bebauung und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten ist.

**Grünflächen**  
Es wird festgesetzt, dass Gärten, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind.

**Öffentliche Grünflächen**  
Als Nebenanlagen sind nur solche zulässig, die dem Wohngrundstück oder der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen und anliegen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Erschließung des Plangebietes dienen, können ausnahmsweise in den Straßen und Vorgebietsbereichen errichtet werden.

**Verkehrsmittel**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Alle Straßenverkehrsmittele und -aufbauten sind mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal abzustimmen.

**Grünflächen**  
Die Verlängerungen der Straßen "Am Uenglinger Berg" und "Zum Bürgerpark" sind mit separaten Fußwegen herzustellen.

**Der Leuchtertyp ist mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal abzustimmen.**

**Archaische Hinweise**  
Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalschutzbereiches. Am Standort ist von kulturhistorisch wertvollem Boden auszugehen. Aus bodenkundlich-geographischer können Fundstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer und die baulastführenden Betriebe werden darauf hingewiesen, vor Durchführung konkreter Maßnahmen im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern die gesetzlichen Bestimmungen entsprechend des § 9 Abs. 3 und des § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA einzuhalten.

**Hochwasser**  
Hochwasser mit einem Kronenansatz von 1,60 Meter zu pflanzen ist im Falle eines Abzuges ist der Baum durch einen gleichwertigen zu ersetzen.

**Zur Verwendung von standort- und landschaftsgerechten Baumarten wird eine Auswahl von Pflanzen vorgegeben. Folgende Baumarten und artverwandte Arten sind zulässig: Acor campestris (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Eiche, Rot-Eiche), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus robur fastigiata (Säuleneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Berg-Ulm), Ulmus laevis (Flatter-Ulm), Ulmus minor (Feld-Ulm) sowie Hochstammobstbäume lokaltypischer Sorten wie Sauerkirsche (Prunus cerasus), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Kirsche (Prunus avium), Pflaume (Prunus domestica), Quitte (Cydonia), Mispel (Mespilus germanica) und Walnuss (Juglans regia).**

**Schallschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)  
Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stendal (§ 13 Abs. 4) zu beseitigen ist. Vorrang hat die Versickerung vor Ort über die belebte Obersicht. Ist eine Versickerung vor Ort aus hydrogeologischen und topografischen Gegebenheiten nicht möglich, hat der Anschluss an ein öffentliches Kanalsystem zu erfolgen.

**Archaische Hinweise**  
Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalschutzbereiches. Am Standort ist von kulturhistorisch wertvollem Boden auszugehen. Aus bodenkundlich-geographischer können Fundstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer und die baulastführenden Betriebe werden darauf hingewiesen, vor Durchführung konkreter Maßnahmen im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern die gesetzlichen Bestimmungen entsprechend des § 9 Abs. 3 und des § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA einzuhalten.

**Trinkwasser**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 3A des Trinkwasserschutzbereiches "Stendal-Nord". Es ist ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W101 sind innerhalb der einzelnen Maßnahmen einzuhalten.

**Löschwasser**  
Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschutz ist gesondert über die Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Die Kosten der Löschwasser- und der Feuerwehr abzustimmen. Recht der Kesseltätigkeit aus muss eine unabhängige Versorgung (Brunnen) geschaffen werden, die mit dem SG Tiefbau der Hansestadt Stendal abgestimmt werden muss.

**Regenwasser**  
Die zentrale öffentliche Grünfläche wird zur Regenrückhaltung genutzt. Die genaue Lage und Umfang wird innerhalb der Fachplanung festgelegt.

**Verkehrsflächen**  
Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind auf den Grundstücken zu dulden.

**Einschneidefläche in Rechtsgrundlagen**  
Alle Rechtsgrundlagen, auf die im Plan und in der Begründung Bezug genommen wurde, sind beim Planungsamt der Hansestadt Stendal einzuholen.

**Lärmpegelbereich**  
Die Bemessung des passiven Schallschutzes ist nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in der Anlage 4 zum schallschutzbereich doku-mentierten Lärmpegelbereichen auszu-gehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

| Lärmpegelbereich | Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteiles R <sub>a,ext</sub> in dB |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| I                | 30                                                                          |
| II               | 30                                                                          |
| III              | 40                                                                          |

In den Bauvorunterlagen ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

**Naturschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Brutzeit der für die Fläche relevanten Arten beginnt in Abhängigkeit von der Witterung etwa Mitte März und kann sich bis Ende Juli eines Jahres ausdehnen.

**Ver- und Entsorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)  
Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stendal (§ 13 Abs. 4) zu beseitigen ist. Vorrang hat die Versickerung vor Ort über die belebte Obersicht. Ist eine Versickerung vor Ort aus hydrogeologischen und topografischen Gegebenheiten nicht möglich, hat der Anschluss an ein öffentliches Kanalsystem zu erfolgen.

**Schallschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)  
Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stendal (§ 13 Abs. 4) zu beseitigen ist. Vorrang hat die Versickerung vor Ort über die belebte Obersicht. Ist eine Versickerung vor Ort aus hydrogeologischen und topografischen Gegebenheiten nicht möglich, hat der Anschluss an ein öffentliches Kanalsystem zu erfolgen.

**Trinkwasser**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 3A des Trinkwasserschutzbereiches "Stendal-Nord". Es ist ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W101 sind innerhalb der einzelnen Maßnahmen einzuhalten.

**Löschwasser**  
Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschutz ist gesondert über die Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Die Kosten der Löschwasser- und der Feuerwehr abzustimmen. Recht der Kesseltätigkeit aus muss eine unabhängige Versorgung (Brunnen) geschaffen werden, die mit dem SG Tiefbau der Hansestadt Stendal abgestimmt werden muss.

**Regenwasser**  
Die zentrale öffentliche Grünfläche wird zur Regenrückhaltung genutzt. Die genaue Lage und Umfang wird innerhalb der Fachplanung festgelegt.

**Verkehrsflächen**  
Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind auf den Grundstücken zu dulden.

**Einschneidefläche in Rechtsgrundlagen**  
Alle Rechtsgrundlagen, auf die im Plan und in der Begründung Bezug genommen wurde, sind beim Planungsamt der Hansestadt Stendal einzuholen.

HANSESTADT  
**STENDAL**

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / UverGeo LSA, 2018 / A18-132-179\_10 - AUSTEINUNG

Planungsamt

**Bebauungsplan 58/18 "Uenglinger Berg - 1. Erweiterung"**  
Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Genehmigungsfassung

| Maßstab                      | Datum      |
|------------------------------|------------|
| 1:1000 (Bei Ausdruck auf A1) | 12.03.2021 |

| Beurbeiter     | Plannummer |
|----------------|------------|
| Stephan Pönack | 01         |