

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/99 "ALBRECHT DER BÄR"

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)
 - Gewerbegebiet (GE)
 - Flächen für Gemeinbedarf (GB)
 - Feuerwehr
 - öffentliche Verwaltung
- Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinien
 - Baugrenzen
 - Nutzungsschablone: GB 3, 0.6, 11.0, II
- Flächen für Verkehr**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung private Erschließung
- Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung Parken
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Parkanlage
 - private Grünfläche - Parkanlage
- Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
- Regelungen für den Denkmalschutz**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlage
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - ST Zweckbestimmung Stellplätze
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. text. Fests. Pkt. 5)
- Numerierung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Baugebieten
- 8. Bestandsangaben**
 - Wohnhaus/Geschäftshaus
 - Flurstücksgrenze/Flurstücknummer
- Kartengrundlage**

Liegenschaftskarte des Katastralamtes Stendal
 Gemeindeflur 08020, Flur 2
 Maßstab: 1:1000
 Stand der Planunterlagen: 10/2001

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und 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 Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Teil B: Text

Rechtsgrundlagen:

- Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43, S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- in Verbindung mit dem Gesetz zur Vereinfachung des Baurechtes im Land Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001) Artikel 1 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- in Verbindung mit der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I Nr. 48 v. 19.09.2001)
- in Verbindung mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)
- in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 in der derzeit gültigen Fassung
- in Verbindung mit dem Gesetz zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (NatSchG (NeuG)) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1153) in der derzeit gültigen Fassung
- in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 27.01.1998
- in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) in der derzeit gültigen Fassung

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gewerbegebiet (GE)** (§ 9 BauNVO)
 - in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 festgesetzten Baugebieten ist gem. § 1 Abs. 3 BauNVO die folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Vergnügungstälern
 - in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art insoweit eingeschränkt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
 - Lebensmittelhandelsbetriebe mit einer Nettoverkaufsfläche in der Summe größer 250 qm
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)** (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
 - Auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Baugebieten GE-E1 und GE-E2 sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Behältergewerbes, Anlagen für Verwaltungen und für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 6 Abs. 2 Pkt. 1, 6 BauNVO)
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungstälern
 - Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Betriebsarten ausgeschlossen:
 - Betriebe, von denen verfahrenbedingt geruchsintensive Stoffe abgeleitet werden,
 - Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht,
 - Betriebe mit erheblichen Freiflächenemissionen, wie Apparatebau im Freien,
 - Betriebe, die mit Kränen oder Stützgeräten im Freien arbeiten,
 - Betriebe, die im Nachtschichtbetrieb arbeiten.
- Gemeinbedarfliche Feuerwehr (GB 1)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Auf der als GB 1 festgesetzten Baufläche ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr zulässig.
- Gemeinbedarfliche öffentliche Verwaltung (GB 2 und GB 3)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Auf den als GB 2 und GB 3 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Verwaltungsaufgaben zulässig.
- Gemeinbedarfliche öffentliche Verwaltung (GB 4)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Auf der als GB 4 festgesetzten Baufläche ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Polizei zulässig.
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Grünfläche wird die Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Die Errichtung von Garagen und Carports als einzelstehende und gesonderte Bauwerke oder bauliche Anlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig
 - Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- Höhenbezugspunkt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
 - Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel aus der Straßenhöhe und den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradienten festgesetzt.
- Versickerung von Regenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Regenwasser von befestigten Flächen und Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
 - Regenwasser von Dachflächen kann dem öffentlichen Netz zugeführt werden.
- Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf der Baugebietfläche mit der Bezeichnung GE-E2 im östlichen Bereich des Plangebietes wird für die hier verlaufenden Versorgungsleitungen ein Leitungsrecht von 4,0 m Breite zugunsten der Versorgungsanbieter festgesetzt (Nr. 1 auf der Planzeichnung)
 - Auf der Baugebietfläche mit der Bezeichnung GE-E2 im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nutzers der Flurstücke 89/6 (Feuerwehr) mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt (Nr. 2 auf der Planzeichnung).

II GRÜNORDERNERISCHES FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Pflanzgebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig
 - Für die Anlage von zwei Baumreihen (Allee) auf der Baufläche mit der Bezeichnung GE 3 ist ausschließlich die Baumart Gemeine Robinie (Aesculus hippocastanum) zu verwenden
 - Für die Anpflanzung von Bäumen an den im Plangebiet festgesetzten Standorten sind einheimische Gehölze, wie nachfolgend beispielhaft genannt, zu verwenden:
 - BÄUME**
 - Wildbirne (Pyrus pyraster)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Einfrüchtiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Für die Anpflanzung von Sträuchern sind einheimische Gehölze, wie nachfolgend beispielhaft genannt, zu verwenden:
 - STRÄUCHER**
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Handrose (Rosa canina)

Antliche Vermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43, S. 568) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 25.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.1999 ortsblich bekannt gemacht worden.

Stendal, den
Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.07.2001 bis 03.08.2001 durchgeführt worden.

Stendal, den
Oberbürgermeister

BETEILIGUNG TCB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 30.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den
Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und 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 Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Stendal, den
Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Volker Hergler
Freschaffender Stadtplaner

Berlin, den
Planer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2002 ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 01.08.2002 bis 02.09.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den
Oberbürgermeister

DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 3b bis 3f UVPG ist nicht erforderlich.

Stendal, den
Oberbürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 05.05.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2 Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2003 ortsblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 22.05.2003 bis 30.06.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den von der Planänderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.05.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.06.2003 gegeben.

Stendal, den
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUS

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 41/99 wird hiermit ausgemerkt.

Stendal, den
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 41/99 sowie Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsbüro für den Landkreis Stendal amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfahrlässigkeiten (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stendal, den
Oberbürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den
Oberbürgermeister

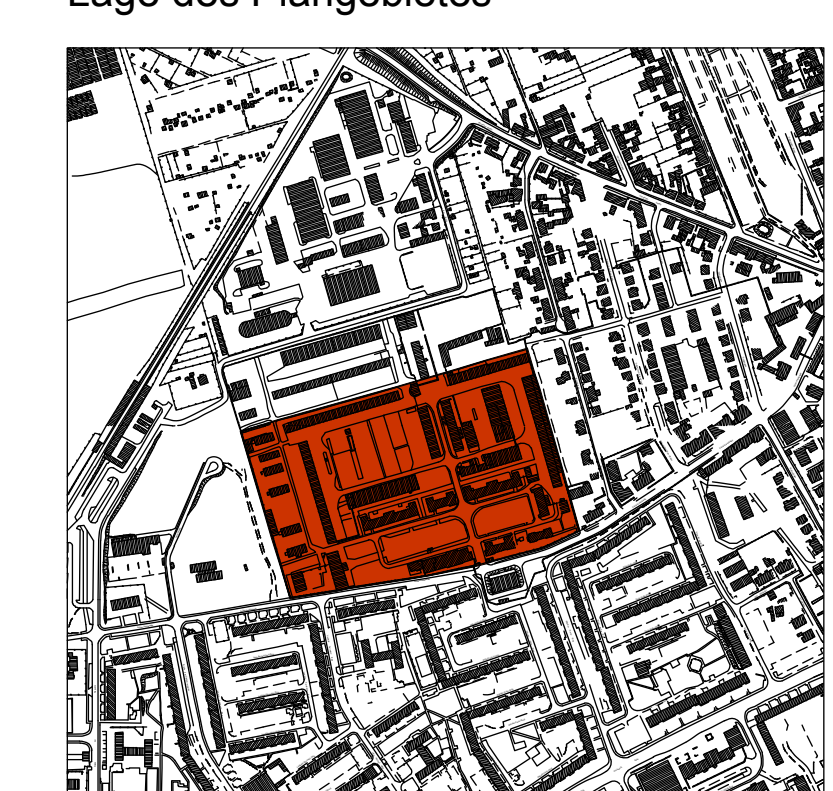
Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den
Oberbürgermeister

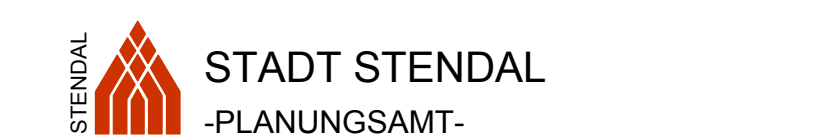
Allgemeine Hinweise

- Archologische Denkmalpflege**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archologische Bodendenkmale von sehr großer Wichtigkeit, deren Erhaltung - schon aufgrund langwieriger und kostenintensiver archäologischer Ausgrabungen - vorrangig anzustreben ist. (Standort, Fundstelle 11: Brandgerüst der Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit)
- Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt von Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab.
- Hinweise:**
- Die Durchführung der archäologischen Grabung kann auf zwei Arten erfolgen:
 - zum einen kann mit der Durchführung der Grabung ein fachlich anerkannter Projektanbieter oder Unternehmer privatistisch beauftragt werden. In diesem Falle ist eine Genehmigung gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 DenkmSchG LSA durch die Untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. In diesem Zusammenhang ist § 15 Abs. 2 DenkmSchG LSA zu beachten. Die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilte Genehmigung ist stets mit einem Vorbericht der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu den Regelungen zu folgenden Regelungsbereichen treffen:
 - zeichnerische und fotografische Darstellung der Funde und Befunde
 - archäologisch qualifizierte Bergung der Funde
 - Inventarisierung
 - restauratorische Konservierung
 - archäologisch-wissenschaftlichen Maßstäben genügende Beschreibung der Grabung
 - archäologische Bewertung der Grabung und der Kulturdenkmäler
 - Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Grabung durch das Landesamt für Archäologie durchführen zu lassen. Nachforschungen, die in der Verantwortung des Landes (Landesamt für Archäologie) stehen, bedürfen gem. § 14 Abs. 3 Satz 3 DenkmSchG LSA keiner gesonderten Genehmigung. Art, Umfang und Dauer der Grabung werden in einer Grabungsvereinbarung festgehalten. Die Grabung kann in diesem Falle auch baubegleitend vorgenommen werden.
 - Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend §§ 9 Abs. 3 und 17 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet festgelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen. Gem. § 9 Abs. 3 Satz 3 DenkmSchG LSA sind etwaige Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchologische Bodenfunde) bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Lage des Plangebietes



Auszug aus der Top. Karte BE-Nr. N-32-132-B-4
Verstärkungsmaßstab 1:1000
L.Verm. DV/04/2001 am 25.08.2001, M 1:110.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 41/99 "ALBRECHT DER BÄR"

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. VOLKER HERGLER
FRESCHAFFENDER STADTPLANER
Brunnenstraße 116
10115 Berlin
Tel.: 030-262 37 93 Fax: 030-26 98 98 81
M 1:1000 / 12.01.2004