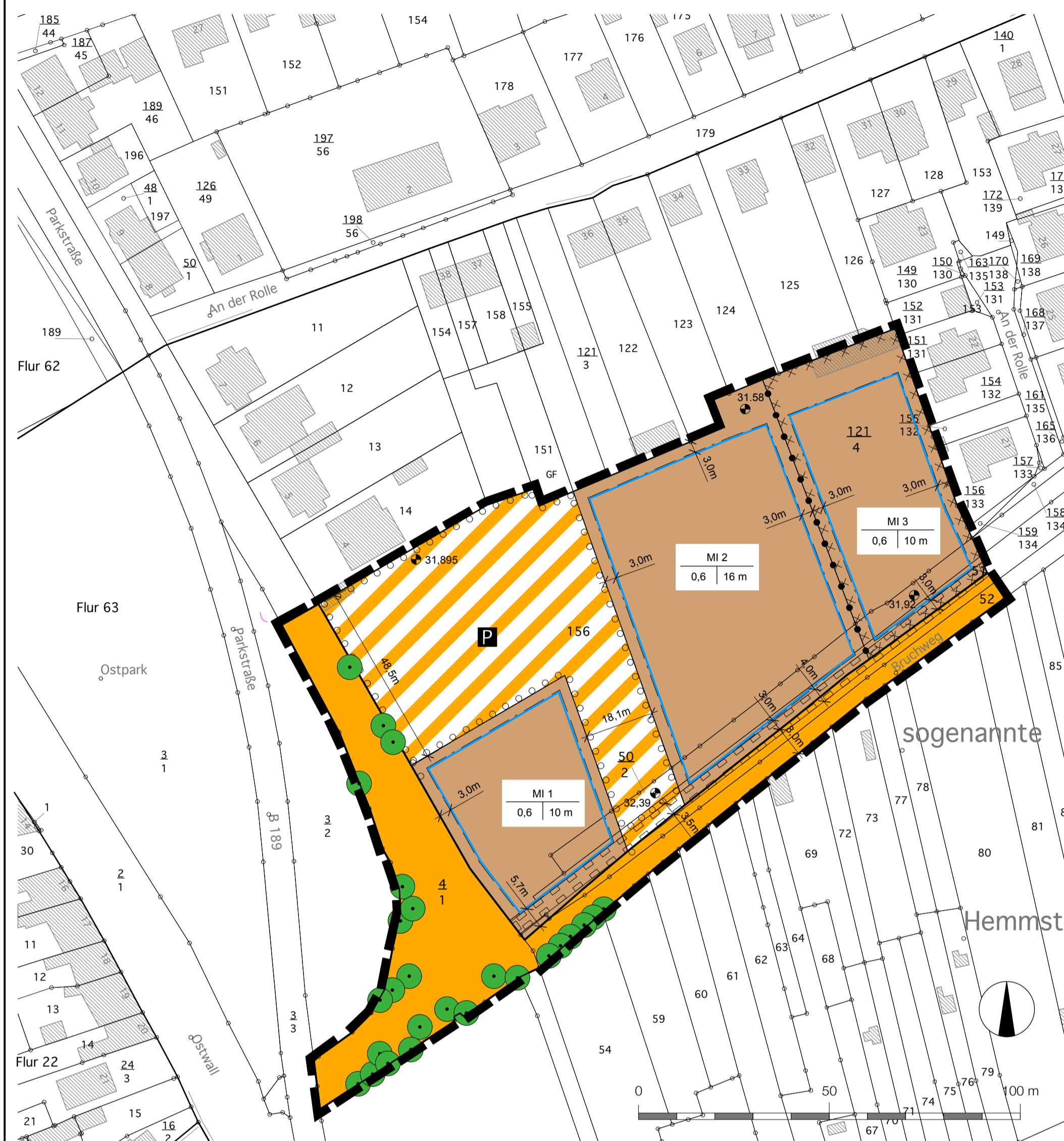


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Stendal
Gemarkung: Stendal
Flur: 63
Stand der Planunterlage:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:

Aktenzeichen:

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO)

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

Flur 63

Flurstücksgrenze / -nummer

Gebäude

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

32.39 Oberkante Gelände (OKG) in m üNN

BESTAND

Flur 63

Flurstücksgrenze / -nummer

Gebäude

AMTLICHE VERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48/04 "Bruchweg" beschlossen. Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes wurde dieser Beschluss aufgehoben und am 27.06.2005 durch den Hauptausschuss der Stadt Stendal ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB ist vom 27.01.2005 bis 28.02.2005 durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt vom 19.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den Oberbürgermeister

Landesplanerische Beurteilung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.01.2005 beteiligt worden.

Stendal, den Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2005 (frühzeitige Beteiligung) und 08.07.2005 (erneute Beteiligung) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den LVermGeo

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Volker Herger

Berlin, den Planer

Öffentliche Auslegung

Der Hauptausschuss der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 27.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48/04 "Bruchweg" einschl. Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschl. Umweltbericht hat vom 14.07.2005 bis 18.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Stendal, den Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2005 den Bebauungsplan Nr. 48/04 "Bruchweg" nebst Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Stendal, den Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 48/04 "Bruchweg" wird hiermit ausfertigt.

Stendal, den Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 48/04 "Bruchweg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stendal, den Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 48/04 "Bruchweg" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den Oberbürgermeister

TEIL B: TEXT

Rechtsgrundlagen:

- Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) in der derzeit gültigen Fassung.
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der derzeit gültigen Fassung.
- in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- in Verbindung mit dem Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Land Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50), Artikel 1: Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der derzeit gültigen Fassung.
- in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in der derzeit gültigen Fassung.
- in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004) in der derzeit gültigen Fassung.
- in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.93 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) in der derzeit gültigen Fassung und
- in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in der derzeit gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**
 - In dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzten Baugebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe nach Abs. 2 Pkt. 6
 - Tankstellen nach Abs. 2 Pkt. 7
 - Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Pkt. 8
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Vergnügungsstätten nach Abs. 3 BauNVO
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
 - In der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzten Baulfläche ist die Errichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage für das Parken von Pkw mit einer Kapazität von maximal 160 Parkplätzen zulässig.
 - Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 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 die dem jeweiligen Baugrundstück nächstliegende Höhenangabe der Oberkante des Geländes (OKG) in m über NN festgesetzt.
 - Regenwasserrückhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Für das auf den Baugrundstücken einschließlich der Dachflächen anfallende Regenwasser sind Anlagen zur Rückhaltung vorzusehen.
 - Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf den als Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzten Bauflächen wird für den hier verlaufenden Regenwasserkanal ein Leitungsrecht von 4,0 m Breite zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
 - Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im als Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 festgesetzten Baugebietes muss das Schalldämmmaß der westlichen Außenfassade/des ausgebauten Dachraumes (in Richtung der Parkstraße) mindestens 40 dB betragen, wenn sich an dieser Stelle Aufenthaltsräume von Wohnungen befinden.
- II Grünordnerische Festsetzungen**
Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig.
 - Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzten Baulfläche sind je 5 Parkplätze 1 Baum (Hochstamm 3x v. mit DB, 16-18) zu pflanzen. Es sind die für das Plangebiet festgesetzten Arten zu verwenden.
 - Die Mindestbreite der Pflanzstreifen wird auf 2,0 m festgesetzt.
 - Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Nutzhölzern im Plangebiet sind einheimische Gehölze, wie nachfolgend beispielhaft genannt, zu verwenden:

Bäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Hain-Buche (Carpinus betulus)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	Färber-Ginster (Genista tinctoria)
Sand-Birke (Betula pendula)	Gemeiner Wachholder (Juniperus communis)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Wald-Gelbblatt (Lonicera periclymenum)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Pflaume (Prunus domestica)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	Schlehe (Prunus spinosa)
Kultur-Apple (Malus sylvestris)	Faulbaum, Pulverholz (Rhamnus frangula)
Zitter-Pappel (Populus tremula)	Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)	Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
Pflaume (Prunus domestica)	Heckenrose (Rosa corymbifera)
Süße Kirsche (Prunus avium)	Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
Sauer-Kirsche (Prunus cerasus)	Fitz-Rose (Rosa tomentosa)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Kratzbeere (Rubus cerasius)
Kultur-Birne (Pyrus communis)	Gewöhnliche Brombeere (Rubus fruticosus)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Nordische Eberesche (Sorbus aucuparia)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Salweide (Salix caprea)
Nordische Eberesche (Sorbus aucuparia)	Besenginster (Sarthamnus scoparius)
Speierling (Sorbus domestica)	
Elsbeere (Sorbus torminalis)	
Winter-Linde (Tilia cordata)	
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	

Empfohlene Obst- und Nußarten
Süß-Kirsche (Cerasus avium)
Baum-Hassel (Corylus colurna)
Quitte (Cydonia oblonga)
Weißfuß (Juglans regia)
Kultur-Apple (Malus domestica)
Schwarze Maulbeere (Morus nigra)
Pflaume (Prunus domestica)
Kultur-Birne (Pyrus communis)

Empfohlene Obstsorten	Pflaumensorten:	Birnensorten:
Alte Apfelsorten, für arme Böden geeignet:	Althann	Gellert (Gellerts Butterbirne)
Bischofshut	Hauptpflaume (Bauernpflaume)	Oberösterreichische Weinbirne
Biesfelder Renette	Nancy Mirabelle	Köstliche von Charnou
Brettscher	Ottendorfer Frühe	Schweizer Wasserbirne
Charlamoski	Spilling, auf Typen veredelt	Wilde Eierbirne
Dülmener Roseapfel		
Klarapfel	Süßkirschenorten (frühe Sorten):	
Martini	Kassins Frühe	
Pommerscher Krummsiel	Knauffs Schwarze	
Roter Eiserapfel	Werdersche Braune	
Wintertafelapfel		

ALLGEMEINE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt vom 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 Projektarbeiter oder Unternehmer privatwirtschaftlich 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 wird voraussichtlich Nebenbestimmungen zur Dokumentation enthalten, die Regelungen zu folgenden Regelungsbereichen treffen:
 - zeichnerische und fotografische Darstellung der Funde und Befunde
 - archäologisch qualifizierte Bergung der Funde und Befunde
 - Inventarisierung
 - restauratorische Konservierung
 - archäologisch-wissenschaftlichen Maßstäben genügende Beschreibung der Grabung
 - archäologische Bewertung der Grabung und der KulturdenkmälerIn diesem Fall ist dem Landesamt für Archäologie Gelegenheit zu geben, die Grabung fachlich zu beaufsichtigen. Aus diesem Grund ist der Zeitpunkt der Maßnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (in der Regel 14 Tage) vor Maßnahmebeginn anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
 - 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 auszuführenden 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 freigelegter archäologischer oder bauchäologischer Funde und Befunde bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen. Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind etwaige Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauchäologische Bodenfunde) bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

LAGE DES PLANGEBIETES



STADT STENDAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 / 04 "BRUCHWEG"

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Volker Herger
Freschaffender Stadtplaner
Mülackstr. 37, 10119 Berlin
Fon: 030 - 282 37 93 Fax: 030 - 97 89 46 24

M 1:1000 / 06. FEBRUAR 2006