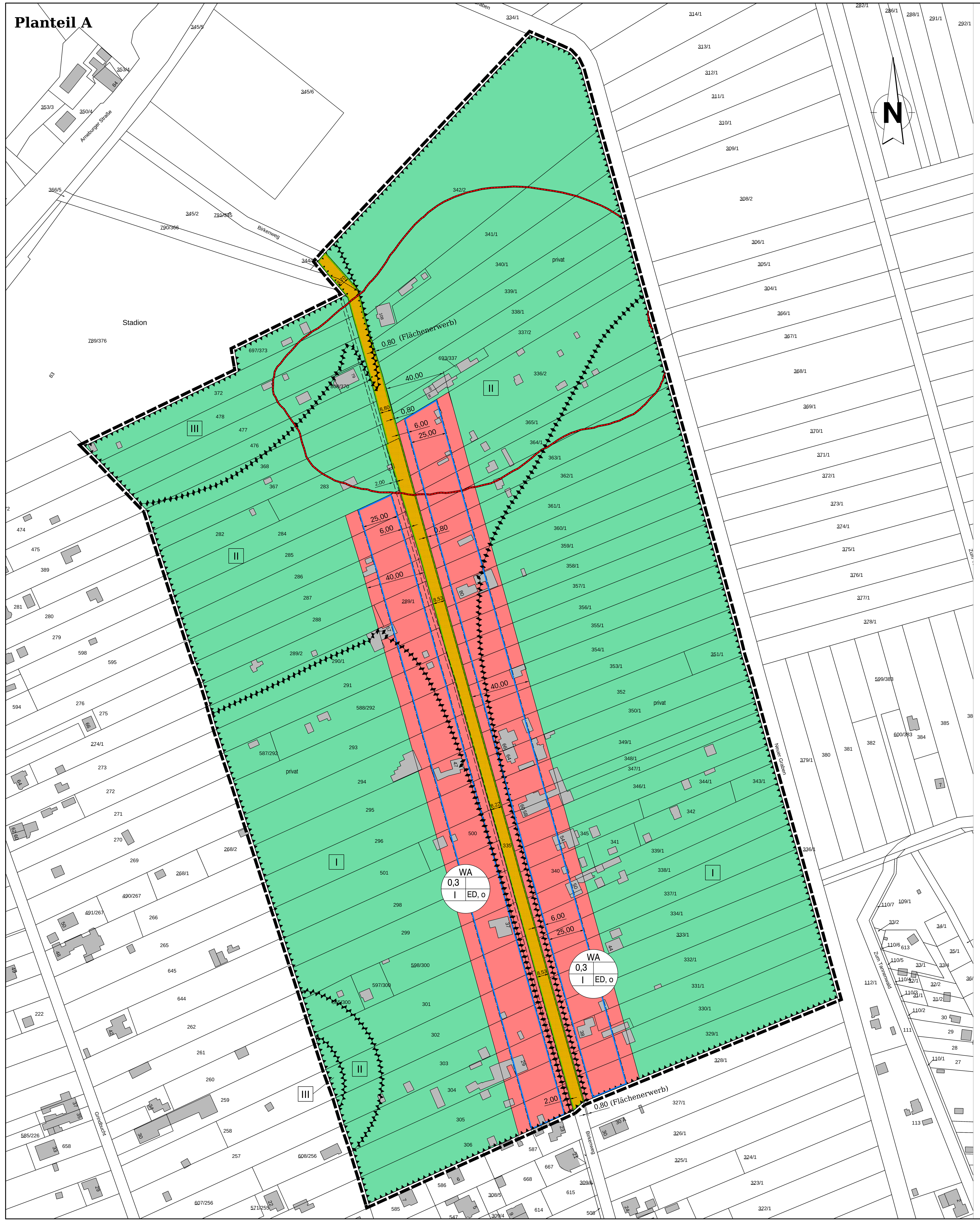
Planteil A



Bebauungsplan Nr. 49/08 "Birkenweg - Nord"

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA | 0,3 | I | ED, o

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren - Fläche zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise:
ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o - offene Bauweise

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

öffentlich — öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

privat — Private Grünflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB i. V. m. § 14 DenkmSchG LSA)

Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Verdachtsfläche für archäologische Bodenfunde

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Trinkwasserleitung (2 m Streifen zugunsten der Stadtwerke GmbH Stendal)
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

I - III — Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Verfahrensvermerke:

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, 383), zuletzt geändert am 20.01.2011 (GVBl. LSA S. 14, 18) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/08 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 24.11.2011 bis 28.12.2011 durchgeführt worden.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.2011 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — 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.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Planverfasser
Hansestadt Stendal, Planungsamt
Moltkestraße 34 - 36, 39576 Hansestadt Stendal

gez. A. Achilles — gez. Kraul
Axel Achilles — Martina Kraul
Amtsleiter — Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Personalausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/08 und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/08 und der Begründung einschl. Umweltbericht haben vom 27.09.2012 bis 26.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2012 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 49/08 "Birkenweg - Nord" nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 49/08 "Birkenweg - Nord", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 30.04.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49/08 "Birkenweg - Nord", sowie Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal amtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 49/08 "Birkenweg - Nord" ist damit am 15.05.2013 in Kraft getreten.

Stendal, den 17.05.2013
Hansestadt Stendal, Siegel 1 — gez. K. Schmotz
Siegel — Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49/08 „Birkenweg - Nord“ sind

1. eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB

schriftlich gegenüber der Hansestadt Stendal unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts gemäß § 215 Abs 1 BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den

Siegel — Oberbürgermeister

Übersichtsplan: ohne Maßstab
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)
Ausdruck gemäß Lizenzierung Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA, 2012 / A18-T32.179 10

Planteil B

Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg - Nord“

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509) in der derzeit gültigen Fassung,

- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1510) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), BNatSchG 2010, in Kraft getreten am 01.03.2010, in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 8. 2010 (BGBl. I S. 1163) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 492) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S 769) zuletzt geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, 383), zuletzt geändert am 20.01.2011 (GVBl. LSA S. 14, 18) in der derzeit gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Höhe OK Erdgeschossfußboden
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens für alle Gebäude muss mindestens 31,00 m ü HN betragen und darf maximal 31,80 m ü. HN betragen.
Sofern das Gelände die Höhe von 31,00 m ü. HN nicht aufweist, ist im Bereich der festgesetzten Wohnbaufläche eine Aufschüttung auf 31,00 m ü. HN vorzunehmen. Die Größe der aufzuschüttenden Fläche setzt sich zusammen aus der Gebäudegrundfläche zuzüglich eines mindestens 1,00 m breiten Streifens, gemessen ab Gebäudeaußenkante.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird durch Planzeichen festgesetzt.
Geschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben unberücksichtigt.

3 Garagen, Carports, Grundstückszufahrten (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind über die rückwärtige Baugrenze hinaus bis in eine Grundstückstiefe von maximal 40,00 m zulässig.
Die Errichtung dieser baulichen Anlagen sowie von Stellplätzen im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist unzulässig.
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit max. 3,50 m Breite zulässig, die sowohl fußläufig, als auch mit dem Kfz zu nutzen ist. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

4 Nebenanlagen einschließlich Gartenlauben (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereiche).
Im Planbereich befindliche Gartenparzellen sind je Parzelle mit einer eingeschossigen Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24,00 m² Grundfläche, einschließlich überdachten Freisitzes bebaubar.
Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

5 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die für die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser erforderliche Leitung befindet sich außerhalb der für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlage zur Verfügung stehenden Fläche.
Westlich des Birkenweges wird daher für die hier verlaufende Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sowie ein von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhaltender Schutzstreifen von 2 m Breite (je 1 m beidseitig der Leitungstrasse) festgesetzt.

6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Der planmäßige Spielbetrieb im Stadion „Am Hölzchen“ verursacht im nördlichen Teil des Plangebietes Immissionen, die oberhalb des Immissionsrichtwertes nach 18. BImSchV für den Beurteilungszeitraum “sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit“ liegen.
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.
Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils Rw,res in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräumen und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Bauordnung LSA ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
Die Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind in den Lärmkarten in Anlage 3 und 5 des schalltechnischen Gutachtens ECO 11036 mit Stand vom 27.05.2011 zu entnehmen.

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmen auf den privaten Grundstücken

Die 6,00 m tiefen Vorgartenbereiche sind gärtnerisch (Ziergärten) anzulegen und nicht mit Bäumen zu bepflanzen.
Im Bereich der Leitungstrasse der Trinkwasserversorgung (westl. Baugrundstücke) sind auf einem Schutzstreifen von 2 m Breite (je 1 m beidseitig der Leitungstrasse) weder Sträucher noch Bäume zu pflanzen.
Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs (bzw. unvermeidbarer Fällung zu Bauzwecken) zu ersetzen.
Je 70 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger (Hochstamm) oder zwei halbstämmige Obstbäume bzw. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

7.2 Pflanzenliste

Laubbäume zur Neupflanzung und als Ersatz bei Fällung - Gehölzauswahl vorwiegend heimischer Art:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Betula pendula (Hängebirke), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde) - in Arten und Sorten

Obstgehölze auf den Privatgrundstücken:

Sauerkirsche (Prunus cerasus), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Kirsche (Prunus avium), Pflaume (Prunus domestica), Quitte (Cydonia), Mispel (Mespilus germanica), Walnuss (Juglans regia) -in Arten und Sorten
Die vorgenannten Pflanzempfehlungen wurden auf der Grundlage der ermittelten Gegebenheiten zusammengestellt. Darüber hinaus können auch andere standortgerechte Gehölzarten verwendet werden.

7.3 Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg - Nord“ und der damit verbundenen Bebauung, werden oben genannte Maßnahmen festgelegt. Dies reicht jedoch nicht aus, den Eingriff zu kompensieren.
Das Grundstück in der Gemarkung Stendal, Flur 76, Flurstück 57 wird deshalb mit einem Mischbestand Nadel-Laubholz (Verteilung 85 % zu 15%) aufgeforstet. Die Hauptbaumart ist Pinus sylvestris (gewöhnliche Kiefer) und ca. 7,5 % Quercus rubra (Roteiche) und ca. 7,5 % Betula pendula (Weiß Birke).

Allgemeine Hinweise

Hinweise zu baulichen Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände und daraus resultierend komplizierte Baugrundverhältnisse vor. Es wird empfohlen, vor Baubeginn grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.
Auf eine Unterkellerung von Gebäuden sollte im gesamten Bebauungsgebiet grundsätzlich verzichtet werden.

Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Gefahrenhinweiskarte Elbe im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Dies ist ein Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte Niederschlagswasser, insbesondere auch das auf versiegelten Freiflächen und der Zuwegung anfallende, ist schadlos auf dem Grundstück zu belassen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Setzen einer Kastenrinne) ist zu verhindern, dass das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Verkehrsraum gelangt.
Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden.
Versickerungsanlagen sind in den privaten Grünflächen (rückwärtig der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen) anzulegen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen haben nach dem Regelwerk ATV - DVWK - A 138 zu erfolgen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser von den Einzelgrundstücken in die Oberflächengewässer ist ebenfalls möglich.
Wasserrechtliche Erlaubnisse und Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

Gewässerunterhaltung

Das Plangebiet grenzt östlich an den Neuen Graben an.
Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (Gebäude, Brücken, Stege, Einfriedungen etc.) an Gewässern bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (§ 49 WG LSA). Die Errichtung derartiger Anlagen kann mit Erschwernissen in der Gewässerunterhaltung verbunden sein. Daraus resultierende Mehrkosten sind vom Verursacher zu tragen.

Diese Hinweise gelten auch für den Bereich des noch zu errichtenden Entwässerungsgraben im nördlichen Teil des Plangebietes.

Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes werden Immissionen durch den plangegebenen Spielbetrieb im Stadion „Am Hölzchen“ verursacht, die oberhalb des Immissionsrichtwertes nach 18. BImSchV für den Beurteilungszeitraum „sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit“ liegen.
Eine gewerbliche Vorbelastung, die den Orientierungswert nach DIN 18005 im Tageszeitraum überschreitet, ist durch den in der Grindbucht 30 (Flur 6, Flurstück 259) ansässigen Gewerbebetrieb (Firma Sköries) gegeben.
Die zu erwartenden Pegelverteilungen und die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 5 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten ECO 11036 mit Stand vom 27.05.2011 zu entnehmen. Das Gutachten liegt zur Einsicht bei der Hansestadt Stendal, Planungsamt, Moltkestraße 34 - 36 aus.

Archäologische Bodenfunde

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind im Norden des Plangebiets Fundstellen mit archäologischen Bodenfunden bekannt. Weitere Fundstellen im Plangebiet sind nicht auszuschließen.
Die Grundstückseigentümer sowie die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend des § 9 Abs. 3 und des § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.

Hansestadt Stendal
- Der Oberbürgermeister -
Planungsamt

Bebauungsplan Nr.: 49/08
"Birkenweg - Nord"

Planstand: Kopie Urschrift	
Maßstab: 1: 1.000	Plan-Nr.:
Bearbeiter: Martina Kraul	Datum April 2013
geprüft: Axel Achilles, Amtsleiter	Datum April 2013