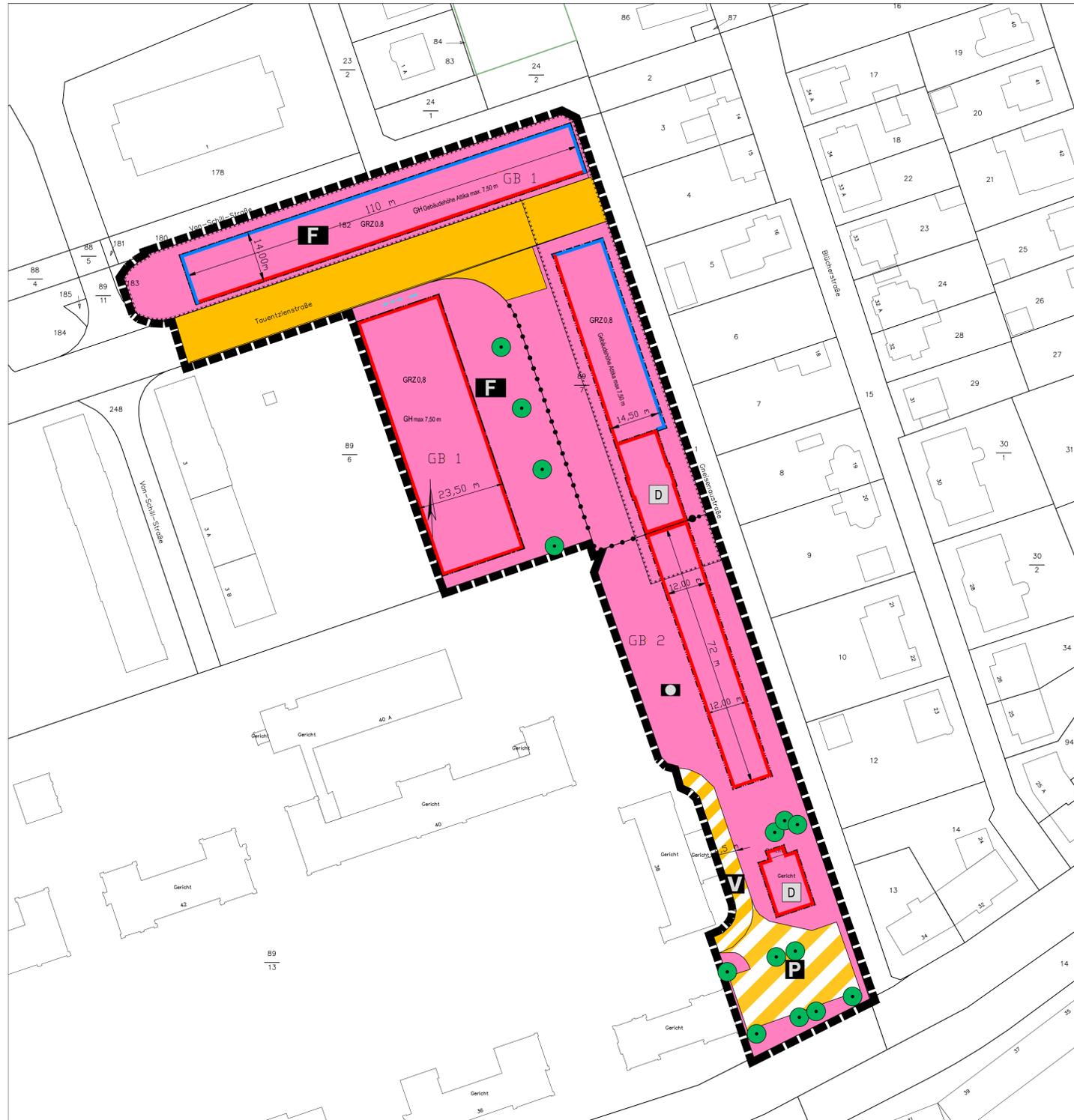


# Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär"

## Entwurf der 3. Änderung



Ursprungsbebauungsplan



### Planzeichenerklärung

(Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (GB)

Öffentliche Verwaltungen (GBZ)

Feuerwehr (GB1)

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

offentlich Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

P Parken (GB2)

V Verkehrsbenutzter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 6)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

89/7 Flurstücknummer

Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

### Textliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W vom 01.10.2023 in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W.V. 07.07.2023 in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178) in der derzeit gültigen Fassung

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209) in der derzeit gültigen Fassung

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Gemeinbedarfliche Zweckbestimmung Feuerwehr (GB 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO  
Auf den als GB 1 festgesetzten Baulinien ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr zulässig.

1.2 Gemeinbedarfliche öffentliche Verwaltung (GB 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO  
Auf der als GB 2 festgesetzten Baulinie ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für Einrichtungen für öffentliche Verwaltungszwecke zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen  
2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlage auf dem Flurstück 89/7 für die Errichtung des Neubaus der Fahrzeughalle für die Feuerwehr ist durch Eintragung in der Planzeichnung mit einer maximalen Höhe der Attika mit 7,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.2 Die Höhe des auf dem Flurstück bestehenden Bestandsgebäudes ergibt sich aus der bestehenden Denkmaleigenschaft des Gebäudes. Die Traufhöhe wird auf max. 7,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt für die Errichtung der Fahrzeughalle und Lagerhalle der Feuerwehr auf dem Flurstück 89/7 wird mit ODKF EG 25,40 m festgesetzt. Für alle übrigen bebauten Flächen wird als Bezugspunkt das Mittel aus der Straßenebene bzw. der Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung und dem Schnittpunkt der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenebene festgesetzt.

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 BauNVO).

##### 4. Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Regenwasser von befestigten Flächen und Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu verbringen.

4.2 Regenwasser von Dachflächen kann dem öffentlichen Netz zugeführt werden.

##### 5. Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig.

5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, die in der Planzeichnung festgesetzt zu erhaltenen Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abgangs nach Maßgabe der Wasserschutzsatzung durch gleichartige neue Bäume gemäß der beigefügten Artenliste A zu ersetzen.

5.3 Die Oberflächen für die Errichtung von Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Feldsteinen, historische Natursteinpflaster oder vergleichbares Pflaster zu gestalten. Betontragschichten und Decken aus Blöcken sind für die Herstellung von Stellplätzen unzulässig.

5.4 Für je 100 m<sup>2</sup> neu befestigter Fläche ist mindestens 1 Laubbäum gemäß der Artenliste A auf dem Grundstück zu pflanzen.

5.5 Für die Anpflanzung von Sträuchern sind einheimische Gehölze, wie nachfolgend beispielhaft genannt, zu verwenden:  
Prunus spinosa Schiele  
Rosa canina Hundrose

#### ARTENLISTE A

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm	
Acer glaberrimum	Sitz Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa 'Paul's Scarlet'	Rotkastan
Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	Rotbuche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

#### Hinweise:

**Bedingungen der Bau- und Kunstdenkmalfpflege und der archäologischen Denkmalfpflege**

5. Denkmalfpflege  
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil der Kaserne "Albrecht der Bär" und ist in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmal gemäß § 2 DenKSchG LSA eingetragen.

6. Bodendenkmalfpflege  
Im Plangebiet ist bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen (Bodendenkmal Stendal, Fundstelle 11: Brandgräberfeld der Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit).

Es ist daher als Bedingung zu beachten:  
Auch baugenehmigungsfreie Veränderungen der Substanz und Nutzung im B-Plangebiet sind zum Schutz des Denkmalschutzes als Baudenkmal gemäß § 14 Abs. 1 DenKSchG LSA genehmigungspflichtig.

Bei jeglichen Erdarbeiten/Erdbewegungsarbeiten, die eine Tiefe von 0,30 m überschreiten (einschließlich Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gründungen aller Art, Bodenaustausch und Pflanzgruben für Großgrün), ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 1 DenKSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Deshalb sind parallel oder vorab zu geplanten Tiefbaumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen rechtzeitig vorher mit dem Landesamt Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (LDSB) abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenKSchG LSA). Es ist ein Antrag auf denkmaltreue Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Stendal einzureichen.

#### Verfahrensvermerke

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 8 und 45 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung am

entschieden, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am

entschieden, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am

entschieden, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am

entschieden, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am

entschieden, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" durchzuführen. Die Aufstellung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am

entschieden, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

#### Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" nebst Entwurf der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den Siegel Bastian Sieler Oberbürgermeister

Hansestadt Stendal, den Siegel Bastian Sieler Oberbürgermeister

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / UVerGeo LSA, 2023 / A18-T32.179.10



**HANSESTADT  
STENDAL**  
Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär"  
Entwurf der 3. Änderung

■ ■ ■ Geltungsbereich des Plangebietes

Maßstab	1 : 500	Datum	23.10.2023
Bearbeiter	Martin Prinz	Plannummer	1
AL Planung und Stadtentwicklung			