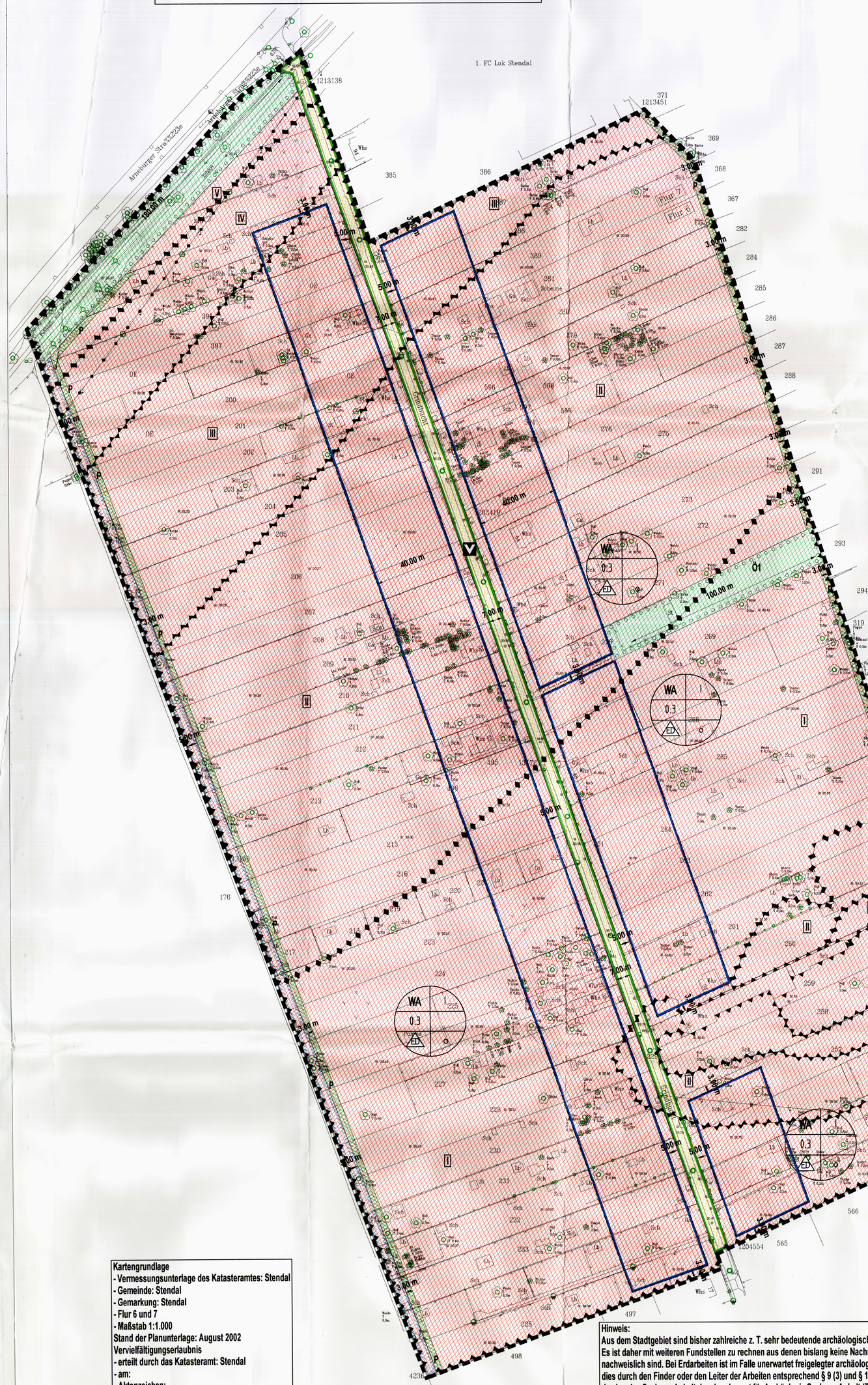
Bebauungsplan Nr. 43/02 "Grindbucht"

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage
- Vermessungsunterlage des Katasteramtes: Stendal
- Gemeinde: Stendal
- Gemarkung: Stendal
- Flur 6 und 7
- Maßstab 1:1.000

Stand der Planunterlage: August 2002
Vervielfältigungserlaubnis
- erteilt durch das Katasteramt: Stendal
- am:
- Aktenzeichen:

Hinweis:
Aus dem Stadtgebiet sind bisher zahlreiche z. T. sehr bedeutende archäologische Fundstellen bekannt. Es ist daher mit weiteren Fundstellen zu rechnen aus denen bislang keine Nachrichten über Bodendenkmale nachweislich sind. Bei Erdarbeiten ist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde dies durch den Finder oder den Leiter der Arbeiten entsprechend § 9 (3) und § 17 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt (Tel. 0391/5620018) und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 03931/651536) unverzüglich anzuzeigen sowie bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- Nutzungsschablone

Fläche, Art u. Maß baul. Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete
- I — Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

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

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- Oberirdische Leitung

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)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - 8 1 Obstbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen
  - 8 2 Laubbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- p — Heckenanpflanzungen auf privaten Flächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- I - V Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Gesetz zur Vereinfachung des Baurechtes in Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 09.02.2001 GVBl. LSA 6/2001, S. 50), Artikel 1: Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

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) und

in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350).

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§§ 2 (5) und 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 (4), (6) und 4 (3) BauNVO)

Nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO sind die folgenden nach § 4 (3) BauNVO folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2) Anlagen für Verwaltungen
3) Gartenbaubetriebe
4) Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Gemäß § 9 (2) BauGB wird die Höhenlage der OK Rohdecke Erdgeschossfußboden für Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

Die Höhe der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 31,00 m über HN liegen und darf maximal 31,80 m über HN betragen.
Die Höhe von 31,00 m über HN liegt 11 cm über dem Pegel eines errechneten Jahrhunderthochwassers (HW-100) von 30,89 m.

2.2 Sofern das Gelände die Höhe von 31,00 m über HN nicht aufweist, ist eine Aufschüttung auf mindestens 31,00 m über HN erforderlich. Die aufzuschüttende Fläche setzt sich zusammen aus der Gebäudegrundfläche zuzüglich eines 1,00 m breiten Streifens, gemessen ab Gebäudekante. Die aufzuschüttende Fläche darf maximal 45 % der Grundstücksfläche betragen.

3. Garagen, Carports, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 11, 20 und 22 BauGB sowie §§ 12 (6) und 14 BauNVO)

3.1 Für die im WA zulässigen Nutzungen sind je Nutzungseinheit maximal 2 Garagen- oder Carporteinstellplätze zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Die Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

3.4 Durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Kastenrinnen) ist zu verhindern, dass auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten anfallendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Verkehrsraum gelangt.

3.5 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig.

3.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück eine Laube, die nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist, in einfacher Ausführung mit maximal 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 (1) Nr. 20, 25 i.V.m. §§ 18 und 21 BNatSchG)

4.1 Obst- und andere Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Nachpflanzungen gleichartiger und ähnlicher Arten zu ersetzen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Eingriffsgrundstücken

Von den Bauherren sind für jedes neu errichtet Haus bzw. jede neu errichtete Haushälfte mindestens drei hochstämmige Obstbäume (Mindestumfang des Stammes 8-10 cm, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen) und ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestumfang des Stammes 10-12 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Auf den durch p gekennzeichneten rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch (2-mal verpflanzt) je m² mit mindestens 3 Trieben. Die Pflanzgröße beträgt 60-100 cm. Die Hecke ist in einer Breite von 3,0 m anzulegen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken

Zusätzlich sind von den Bauherren 5 hochstämmige Obstbäume bzw. hochstämmige Laubbäume auf den folgenden öffentlichen Grundstücken zu pflanzen.

Auf dem durch 8 1 gekennzeichneten Flurstück 270 der Flur 6 in der Gemarkung Stendal des Plangebietes sind zunächst 5 Obstbäume (Hochstämme 8-10 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen), mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese, zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Baum je 20 m².

Ist die Streuobstwiese fertiggestellt, sind auf dem durch 8 2 gekennzeichneten Flurstück 391/3 der Flur 7 bzw. auf dem angrenzenden zukünftig städtischen Flurstück 381/1, 5 Laubbäume als Hochstamm (Mindestumfang des Stammes 10-12 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen.

Die Pflanzdichte beträgt ein Baum je 20 m².

4.4 Pflanzliste

4.4.1 Obstbäume

Äpfel:
Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Halberstädter Jungfernapfel, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Dülmener Rosenapfel, Jakob Fischer, Goldparmäne, Blenheimer Goldrenette, Rote Sternrenette, Winterrambour
Birne:
Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Williams Christbirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Alexanders Lucas, Solaner, Kösticher von Charneux, Nordhäuser Winterforelle
Kirsche:
Schneiders Späte Knorpel, Querfurter Königskirche, Badeborner Braune, Hedelfinger Riesen, Büttners Rote Knorpel, Teickners Schwarze Herzkirche
Pflaume:
Hauszwetsche, Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetsche, Wangenheimer Frühzwetschke, The Czar

4.4.2 Laubbäume

- Carpinus betelus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)

4.4.3 Hecken

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticа (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf diesen zu belassen.

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

6.1 In Teilen des Plangebietes mit Überschreitungen der Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 sind Vorkehrungen für Neubauten und Rekonstruktionen von Wohngebäuden im Sinne eines passiven Schallschutzes durch Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden zu treffen.

6.2 Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Anlage 4 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

6.3 Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte vor den Fassaden schutzwürdiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse, wie Abschirmungen durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst usw. nachgewiesen wird.

6.4 Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Lärmpegeln über 50 dB(A) nachts, zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen, welche die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen, auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

7. Hinweis zur baulichen Sicherheit (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände und schwierige Baugrundverhältnisse vor.

Verfahrensvermerke

Gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in den jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43/02 "Grindbucht" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Stendal am 22.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 30.06.2003 die Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 43/02 "Grindbucht" gemäß § 2 (4) und (2) BauGB beschlossen. Die Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt vom 09.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

2. Landesplanerische Beurteilung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.01.2003 beteiligt worden.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB ist vom 08.01.2003 bis 14.02.2003 durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt am 22.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2003 (frühzeitige Beteiligung) und 09.07.2003 (erneute Beteiligung) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 30.06.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43/02 "Grindbucht" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt vom 09.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43/02 „Grindbucht" und der Begründung hat vom 17.07.2003 bis 21.08.2003 öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 43/02 "Grindbucht" in der Fassung, die sich unter Berücksichtigung des Beschlusses des Stadtrates über die Anregungen (Abwägung) ergibt, gemäß § 6 BauGB und §§ 6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in en derzeitig gültigen Fassungen, als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde beschlossen.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

7. Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 25.04.1997). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den 27.02.2006 — Obm

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 43/02 "Grindbucht" einschließlich der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 27.02.2006 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 43/02 "Grindbucht" und der Beschluss der Begründung sowie die Stelle bei der Plan und Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft erteilt wird, ist gemäß § 10 BauGB am 20.07.06 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen gemäß §§ 214 und § 215 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 43/02 „Grindbucht" ist am 20.07.06 rechtskräftig geworden.

Stendal, den 12.04.06 — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 43/02 "Grindbucht" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß §§ 214 und 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 43/02 "Grindbucht" nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den ..... — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

11. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 43/02 "Grindbucht" sind Mängel der Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den ..... — Klaus Schmotz, Oberbürgermeister

Stadt Stendal	
- Planungsamt -	
Bebauungsplan Nr. 43/02 "Grindbucht"	
Maßstab 1:1.000	Bearbeiter: Herwig Pulver
21.02.2006	bestätigt: Axel Achilles, Amtsleiter Planungsamt

N