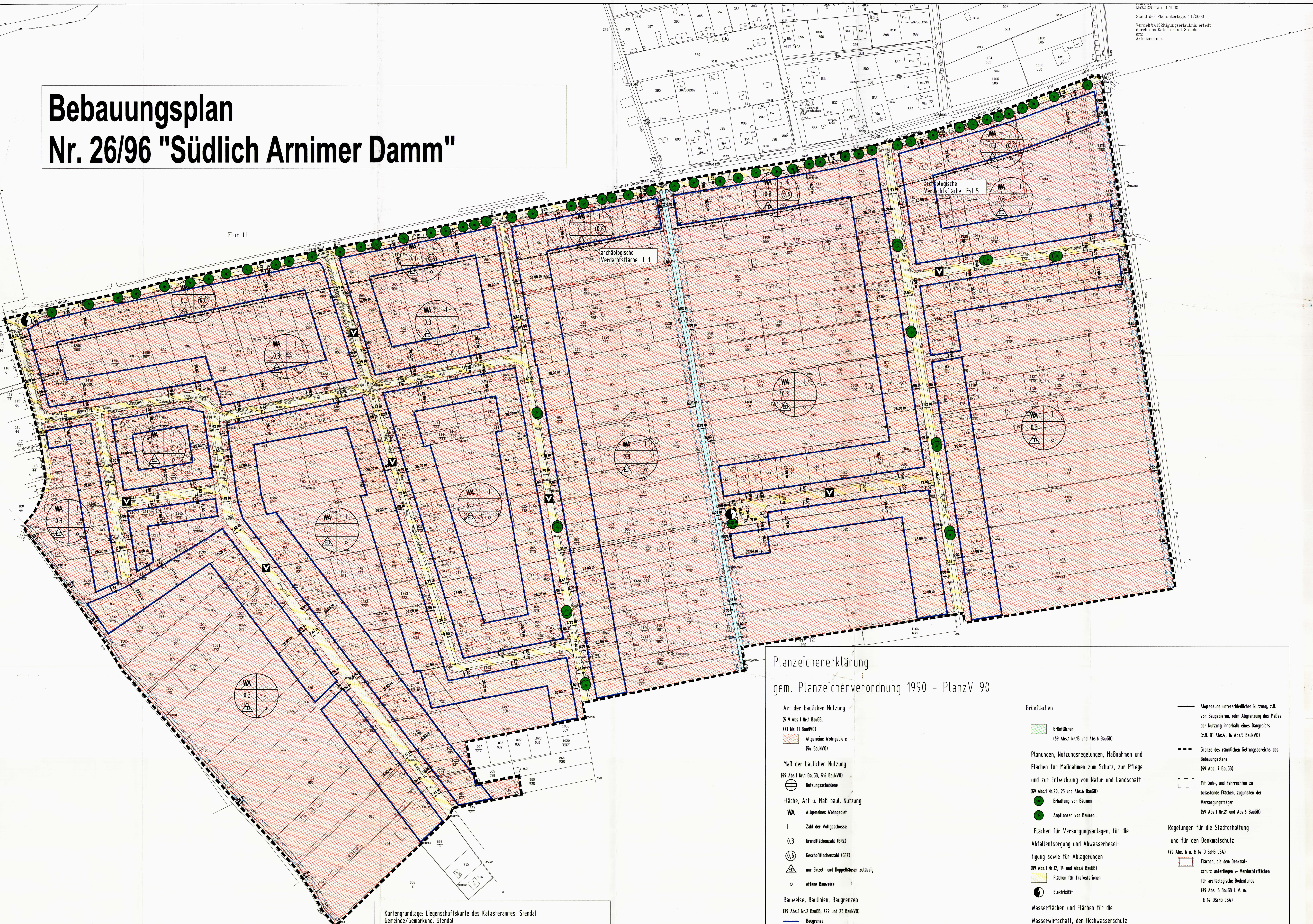
Bebauungsplan
Nr. 26/96 "Südlich Arnimer Damm"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Stendal
Gemeinde/Gemarkung: Stendal
Flur 12
Maßstab: M1:1000
Stand der Plangrundlage:GIS /03/97
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Stendal am: 18.03.1997
Aktenzeichen: A 4 - 981/97

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

Fläche, Art u. Maß baul. Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse
- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 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 Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

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 von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Trafostationen
- Elektrizität

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

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4, 16 Abs.5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Versorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§9 Abs. 6 u. § 14 D SchG LSA)
- Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen :- Verdachtsflächen für archäologische Bodenfunde (§9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 14 DSchG LSA)

B.- Plan Nr. 26/96 "Südlich Arnimer Damm"

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes EURO-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt, Artikel, Bauordnung Sachsen- Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (BGBl. I S.1950) 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 Investitionserleichterungs- 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. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 03.04. 2002 BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992, GVBl. LSA Nr. 7/1992, ausgegeben am 14.02.1992 in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit dem Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997, GVBl. LSA Nr. 52/1997, ausgegeben am 17. November 1997in der derzeit gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. Anlagen für Verwaltungen 3. Tankstellen 4. Gartenbaubetriebe nicht zulässig.	§ 9 (1) und § 2 (5) BauGB i. V. m. § 1 (3) BauNVO
Pensionen bis zu 8 Betten im Sinne des § 2 (4) GewO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.	§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO
2. Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (1)1, (2) BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO

2.1. Die Höhenlage von OK Rohdecke des Erdgeschossfußbodens und der Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

2.1.1. Höhe Erdgeschossfußboden: Die Höhe der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens muss mind. 31,00 m ü. HN und darf max. 31,80 m ü. HN betragen (Bezugshöhe siehe Pos. 2.1.2.). Sofern das Gelände die Höhe von 31,00 m ü. HN nicht aufweist, ist in einem Abstand von 1,00 m um das Gebäude eine Aufschüttung auf mind. 31,00 m ü. HN erforderlich. Die aufzuschüttende Fläche setzt sich zusammen aus der Gebäudegrundfläche plus mindestens eines 1,00 m breiten Streifens, gemessen ab Gebäudekante. Die aufzuschüttende Fläche darf max. 45% der Grundstücksfläche betragen.

* WA - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 (straßenbegleitend am Arnimer Damm)
- Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,6
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse : II

* WA - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 (im übrigen Plangebiet)
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse : I

2.1.2. Traufhöhe: Die Traufhöhe wird straßenseitig auf max. 7,00 m, bei 2 geschossiger Bauweise entlang des Arnimer Damms und auf max. 4,00 m im übrigen Plangebiet, gemessen zur Höhe der OK - Erdgeschossfußbodens festgesetzt.
Als Mindesthöhe der OK- Erdgeschossfußboden wird für alle Gebäude die Höhe 31,00 m ü. HN festgesetzt. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen der Außenhaut von Dach und Wandfläche.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen	§§ 12 (2 u. 6),14 (1 u. 2) BauNVO, § 9 (1) Nr. 4, 10 u. 11 BauGB)

3.1. Für die im WA zulässigen Hauptnutzungen sind je Nutzungseinheit max. 2 Garagen oder Carporteinstellplätze zulässig.

3.2. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nicht im Bereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze sowie auf den Wegen zu den rückwärtigen Gartengrundstücken zulässig.

3.3. Garagen und Carports sind auf den Grundstücken bis in max. 35,00 m Tiefe, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig.

3.4. Je Grundstück ist nur eine Zuwegung von max. 3.50 m Breite zulässig, die sowohl fußläufig als auch mit dem KfZ zu nutzen ist. Diese Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

4. Lauben in privaten Gartenflächen	§ 9 (1) Nr.10 u. 15 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen der Bereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze, ist jeweils für ein Grundstück nur eine eingeschossige Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24,00 m² Grundfläche, einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, die nach ihrer Beschaffenheit, nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist.

5. Festsetzungen für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft	§§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 a u. b, § 9 Nr.1a; BauGB, §18 u. 21 BNatSchG

5.1. Alte Obst- und heimische Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Je 30,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger oder zwei halbstämmige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 4,00 m² versiegelter Grundstücksfläche kann als Ausgleichsmaßnahme auch ein heimischer Strauch, vorzugsweise als freiwachsende Hecke entlang der Grundstücksgrenze, in einem Pflanzabstand von ca.1,50 m zur Grundstücksgrenze, gem. Pflanzlisten 5.2.3 und 5.2.4. gepflanzt werden.
Die Vorgartenbereiche der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. (gem. Pflanzlisten 5.2.1. - 5.2.4)

5.2. In den öffentlichen Straßenbereichen des Plangebiets sind ca. alle 50,00 m kleinkronige, hochstämmige, heimische Straßenbäume zur Verkehrsberuhigung und Straßengestaltung zu pflanzen. (gem. Pflanzliste 5.2.1.)

5.2.1. Pflanzliste/ Baumgehölze:

(Hochstämme, für öffentliche Straßenbereiche und Privatgrundstücke)
In engen Straßenbereichen sind kleinkronige, hochstämmige heimische Straßenbäume zu verwenden, z. B.

Deutscher Name	Botanischer Name
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitzahorn	Acer platanoides
Rot- Ahorn	Acer rubrum „amstrong"
Feld- Ahorn	Acer campestre
Stadt Linde	Tila cordata " Greenspiere"
Schwarz Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

und andere Arten /Sorten

5.2.2. Obstgehölze: (für Ausgleichspflanzungen auf Privatgrundstücken)

Obstgehölze der Arten Malus (Apfel), Pyrus (Birne), Sorbus (Eberesche), Juglans (Walnuß) und Prunus (Kirsche, Pflaume) in heimisch bewährten Sorten, vorzugsweise als Hochstämme, außerdem

Eberesche	Sorbus aucuparia, „Fastigiata"
Traubenkirsche	Sorbus padus
Rotdorn	Crataegus laevigata, „Paul's Scarlet

und andere Arten /Sorten

5.2.3. Strauchgehölze: (für Ausgleichspflanzungen auf Privatgrundstücken)

Scheinzierquitte	Chaenomeles Hybriden in Sorten
Glanz Rose	Rosa nitida
Apfel Rose	Rosa rugosa
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Spindelstrauch	Euonymus fotunei
Schneeball	Viburnus opulus
Berberitze	Berberis candidula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Kreuzdorn	Rhamnus carthartlcus

und andere Arten /Sorten

5.2.4. Hecken und Kletterpflanzen: (für Ausgleichspflanzungen auf Privatgrundstücken)

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weiß - Dorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Heckenkirsche	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia

und andere Arten/Sorten

6. Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu belassen.	§ 9 (1) Nr.14

Verfahrensvermerke

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) 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 den Bebauungsplan Nr. 26/96 „Südlich Arnimer Damm" bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 21.05.2001 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.04.1996, des Bebauungsplanes Nr. 26/96 "Südlich Arnimer Damm" beschlossen. Anschließend wurde die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 26/96 "Südlich Arnimer Damm" mit größerem Geltungsbereich beschlossen. Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06. 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 07.01.1998 bis 23.01.1998 durchgeführt worden.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit dem Schreiben vom 07.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 19.12.2003 — 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den 07.01.2004 — Ö. b. Verm.
Ing./Katasteramt

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom: Planungsamt Stendal

Stendal, den 19.12.2003 — Planer

1. öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 21.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06. 2001 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.06. 2001 bis einschließlich 25.07.2001 gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 BauGB, sind mit dem Schreiben vom 07.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Umweltverträglichkeitsprüfung/ Umweltbericht
Für den Bebauungsplan Nr. 26/96 „Südlich Arnimer Damm" ist gemäß Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 02.08. 2001, Nr. 18.7.1) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht wurde dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigefügt.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

2. öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 24.03.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB, haben vom 27.03.2003 bis einschließlich 30.04.2003 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB)gem. § 4 BauGB sind mit dem Schreiben vom 19.03. 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan Nr. 26/96 „ Südlich Arnimer Damm" einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 BauGB, in seiner Sitzung am 15.12. 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 19.12.2003 — Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 26/96 „Südlich Arnimer Damm" 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 21.01.2004 im Amtsblatt 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.1.2004 in Kraft getreten.

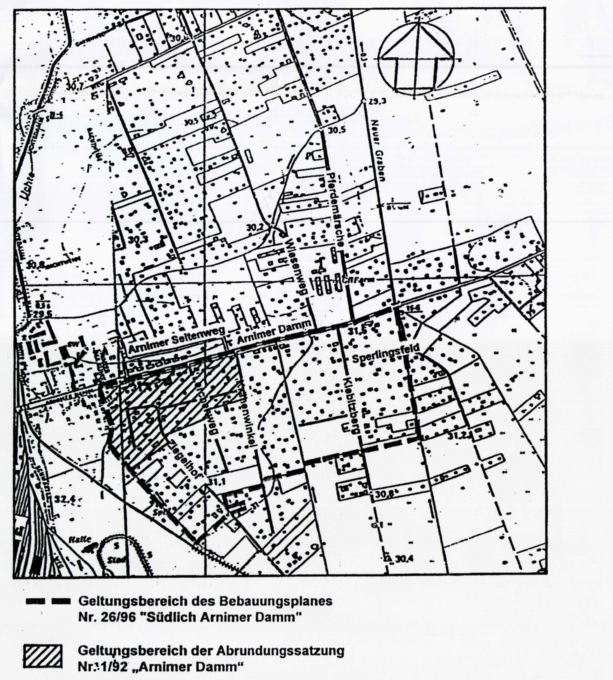
Stendal, den 21.01.2004 — Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 6.6.2005 — Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend / ~~geltend~~ gemacht worden.

Stendal, den 24.01.2011 — Oberbürgermeister



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/96 "Südlich Arnimer Damm"

Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr.1/92 „Arnimer Damm"

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte M 1 : 10 000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen - Anhalt
Erlaubnisnummer: LVermD/V/146/2000

Stadt Stendal
Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 26/96
"Südlich Arnimer Damm"
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Maßstab: M 1 : 1000	Blatt. Nr.: 1
Bearbeiter: Wolfgang Neumann, Planungsamt Planstand: 06/2003	bestätigt: Axel Achilles, Amtsleiter

URSCHRIFT