

Stadt Stendal "Gewerbegebiet Süd-Ost, TB 2"

Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1990 (GBI. DDR I S. 739) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 132) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBI, LSA Nr. 31 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I. S. 58) in

der derzeit gültigen Fassung. in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntgabe vom 11.10.1993 (GVBI LSA Nr. 43 S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB LV.m. § 8 Bau NVO

> Gewerbegebiet siehe textl. Festsetzungen A. Nr.1 siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB LV.m. § 16-19, 21 BauNVO

> Baumassenzahl Grundflächenzahl Höhe baulicher Anlagen siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenze § 9 (1) Nr. 11 BauGB LV.m. §§ 22, 23 BauNYO

abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 3 · — - · Baugrenze

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

> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

öffentliche Grünflächen siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 4.4 private Grünflächen

siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 4.2 u. 4.3 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

anzupflanzender Einzelbaum siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 4 zu erhaltender Einzelbaum

> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 4

 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

oberirusch siehe textl. Festsetzungen A, Nr. 2 Abs. 3 oberirdisch

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Abweichend von § 8 (2) u. § 9 (2) BauNVO wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe (Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung) im Gewerbegebiet bzw. im Industriegebiet nicht zulässig sind.

dustriegebiet nicht zulässig sind. Abweichend von § 8 (2) u. § 9 (2) BauNVO wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Gewerbegebiet bzw. im Industriegebiet nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen zum Umgang mit wassergefärdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG im Gewerbegebiet bzw. im Industriegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. (siehe auch C, Hinweis)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenze der Traufhöhe wird auf maximal 10,0 m, gemessen zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche, festge-§§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO In begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise eine teilweise Über-

Im Bereich der Schutzzone (110 KV Freileitung) ist die Energieversorgung Magdeburg bei der Festlegung der Höhenlage von Gebäuden hinzuzuziehen. (VDE 0210)

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen Im Gewerbegebiet darf jeweils an eine der seitlichen Grundstücks-

§ 22 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB Die Hauptbaukörper der Gebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu der öffentlichen Erschließungsfläche zu errichten.

4. Landschaftsplanerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Straßenbegleitende Anpflanzungen in den Baugebieten

Die in den Baugebieten ausgewiesenen, straßenbegleitenden, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3,0 m, Grundstückszufahrten max. 6,0 m) vollflächig mit einer bodendeckenden Wiesenaussaat als Landschaftsrasenmischung nach DIN 1897 zu begrünen. Wildstauden und Zwiebel-/Knollengewächse sollen beigefügt werden. Die Wiesenflächen sind zweimal im Jahr zu mähen oder in vergleichbarer, geeigneter Art zu pflegen.

Als anzupflanzende Alleebäume sind ausschließlich aesculus hippocastanum (Roßkastanie, Stammdurchmesser zum Pflanzzeitpunkt grö-Ber als 8 cm) zu verwenden. Die Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls bei Abgang durch neue zu ersetzen.

4.2 Anpflanzungen in privaten Grünflächen

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten privaten Grünflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. an der Grenze zur Heerener Str. sind vollflächig mit einer Wiesenaussaat als Landschaftsrasenmischung nach DIN 1897 zu begrünen. Wildstauden und Zwiebel-/Knollengewächse sollen beigefügt werden. Die Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen oder in vergleichbarer, geeigneter Art zu pflegen.

Darüberhinaus gilt für diese Flächen folgendes Pflanzgebot: Je 100 qm Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechtes, strauchartiges Gehölz zu pflanzen (siehe nachfolgende Pflanzliste). Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.

Je 100 qm Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechter Baum (Stammdurchmesser zum Pflanzzeitpunkt größer als 6 cm) anzupflan-

Die Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls bei Abgang durch neue zu ersetzen.

Fagus sylvatica (Rotbuche), Malus sylvestris (Holzapfel), Malus sargentii (Sargents Apfel), Pyrus communis (Holzbirne), Prunus avium (Vogelkirsche) sowie malus und prunus in regionaltypischen Obstsor-

Pflanzliste für Hecken und Sträucher: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Rosa multiflora (Doldenblütige Rose), Rosa rugosa (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Wildrose), Rosa 'Schneewittchen'

(Weißblühende Rose), Taxus baccata (Eibe) 4.3 Anpflanzungen auf privaten Stellplatzanlagen

Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Acer platanoides (Spitzahorn), Crataegus monogyna (Weissdorn), Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weissdorn), Crataegus x lavallei (Lavalls Weissdorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) (Stammdurchmesser zum Pflanzzeitpunkt größer als 8 cm)

4.4 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen, entlang des Nord-Süd-Grabens sowie im nördlichen Plangebiet, sind mit standortgerechter Vegetation als Streuobstwiesen bzw. Feuchtgebiete naturnah zu gestalten. Über die o.g. Pflanzlisten hinaus, ist folgende Baumliste zu verwen-

Quercus petraea (Wintertrauben-Eiche), Quercus robur (Sommer-Eiche, Stiel-Eiche), Fraximus excelsior (Esche), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus x hollandica (Holländische

(Stammdurchmesser zum Pflanzzeitpunkt größer als 8 cm) Das bestehende Grabensystem ist zu erhalten.

Je 200 qm Bepflanzungsfläche ist ein Baum anzupflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls bei Abgang durch neue zu

4.5 Anpflanzung innerhalb der Schutzzone der Freileitung

Im Bereich der Schutzzone (110 kV - Leitung) ist die Energieversorgung Magdeburg bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen hinzu-

Angrenzende Bäume einer größeren Höhe müssen einen Abstand zum äußeren, vorhandenen Leiterseil haben, der der Endwuchshöhe zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,75 m entspricht.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BauO

Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin (Planstraße 1 und 2) sind nur als Draht-Maschen-Zaun von nicht mehr als 2,0 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind nur auf den Baugrenzen zulässig. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken bzw. rückwärtigen Grundstücksbereichen sind als Draht-Maschen-Zaun oder als Hecke zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.

Fassadenflächen von Hallen sind mindestens auf zwei fünftel der unbefensterten Wandfläche zu begrünen. Bei den Gebäudeteilen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind (Planstraße 1,2), sind Putz und Sichtbeton (weiß bis hellgrau) sowie nicht spiegelnden Metalloberflächen zur Fassadengestaltung zulässig. Werkstoffimitationen sind unzulässig.

Lagerplätze und Müllstandorte sind so zu gestalten, daß sie von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung oder an Sammelwerbeanlagen (z.B. am Gewerbegebietseingang) zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig: - auf den Dächern der Gebäude

- in den straßenbegleitenden Grünflächen (siehe 4.1. und 4.2.) - Ausnahme: am Gewerbegebietseingang, an der Abzweigung Planstraße 1 von Planstraße 2

C Hinweis Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung und des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntgabe vom 11.10.1993 (GVBI LSA Nr. 43 S. 568) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Die dazu gehörende Begründung wird gebilligt.

Der Rat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 14.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1190 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am16.11.90/18.11.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGb i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt wor-

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.10.1990... durchgeführt worden. / Auf Beschluß des Rats der Stadt Stendal vomist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der früh-

Die von der Planung berührten Träger offentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.9416.03.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 7552). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dortmund, den 7.11.1994

Kirschner + Schirmer) Architekten u. Stadtplaner

Der Rat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 08.11.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.11.1993. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.11.1993. bis 30.12.1993. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bebauungsplan Nr. 1/90

Stendal, den .22.11.1994

Der Rat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 14.03.1994, dern geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz-BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13,03,1994, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.03.1994 bis 05.05.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 22.11.1994 Oberburgermeister

Der Rat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am änderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem/§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum

Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.1994. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlos-

Stendal, den

Der Bebauungsplan ist der Bezirksregierung am § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Bezirksregierung hat die Genehmigung mit Verfügung vom - unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweisen - erteilt.

Magdeburg, den Bezirksregierung

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß des Rats der Stadt Stendal vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 20.02.95 Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1190 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 15.02.1995 im Amtsblatt für Landkreis und Stadt Stendal / Zeitung "Stendaler Woche" amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gestendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ./5.02...95. in Kraft

Stendal, den .20.02.95

Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den 15.079t Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

Mängel der Abwägung nicht geltend / geltend gemacht worden. Stendal, den Oberbürgermeister Regierungspräsidium Magdeburg

Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage Magdeburg, den.07.02. Im Auftrage

URSCHRIFT

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 1/90 "Gewerbegebiet Süd-Ost, TB 2"

Stadt Stendal