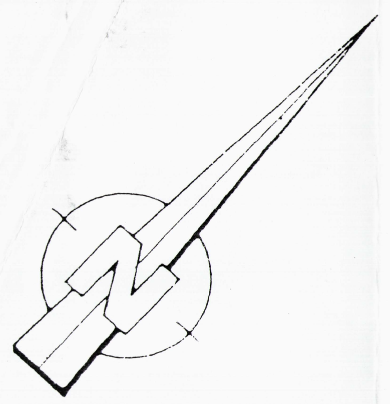
URSCHRIFT

Bebauungsplan
Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Stendal
des Katasteramtes: – " –
Gemeinde: – " –
Gemarkung: – " –
Flur: 87,88,91
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 2/1996
Verfielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: Stendal
am: 25.4.1997
Aktenzeichen: A 4 - 1582/97

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
~~mit Auflagen, Maßgaben/Hinweisen~~
Magdeburg, den 22.01.1999
Im Auftrage

Bebauungsplan Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall"

Rechtsgrundlage

- Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der bis 31.12.1997 gültigen Fassung i. V. m. § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. Nr. 31; S. 723) 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 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 1997 (GVBl. LSA, S. 721) in der derzeit gültigen Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

Festsetzungen des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16, 19, 20 BauNVO)

z.B.: 0,3 — **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)
z.B.: (0,3) — **Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß** (§ 20 BauNVO)
z.B.: (I) — **Zahl d. Vollgeschosse (zwingend)** (§ 20 BauNVO)
z.B.: I-II — **Zahl d. Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß** (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o — **Offene Bauweise**
ED — **~~Nur Einzel- und Doppelhäuser~~ zulässig**
— — · — — **Baugrenze**

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 1 (4) Nr. 1, 16 (5) BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)

(A) (B) **Schallschutzklassen der Fenster nach VDI 2719 u. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

Satzungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan Nr. nach der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Oberbürgermeister

Genehmigung
Der Bebauungsplan Nr. 23/95 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am gem. § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium hat die Genehmigung mit der Verfügung vom 22.01.99 (AZ. 25-32/144(B10) SDL) ~~- unter Auflagen und Hinweisen -~~ erteilt.

Magdeburg, den — Regierungspräsidium

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß des Stadtrates der Stadt Stendal vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom (AZ.:) bestätigt.

Stendal, den — Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23/95 wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 06.05.99 — Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 23/95 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 24.02.1999 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 und 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 25.02.1999 in Kraft getreten.

Stendal, den 29.11.99 — 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 Nr. 23/95 ~~nicht geltend~~ / geltend gemacht worden.

Stendal, den 26.06.2000 — Oberbürgermeister

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

5

Stendal, den — Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall"

Textliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

   Allgemeines Wohngebiet (WA)

   Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

   Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
   Nr. 5 Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16,19 und 20 BauNVO)

   - Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 — im gesamten Plangebiet.
   - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: (0,3) im südöstlichen Plangebiet; (0,5) im nordwestlichen Gebiet,
   - Zahl der Vollgeschosse: (I) im südöstlichen Plangebiet (zwingend), I - II im nordwestlichen Gebiet (als Mindest- und Höchstmaß

3. **Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

   Im Plangebiet ist ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis 1,0 m Tiefe in max. 3,0 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

4. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

   - Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
   - Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder Carports und eine max. 3 m breite Zufahrt zulässig.
   - Die Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. die Stellplätze selbst, dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

5. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

   Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6. **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes (§ 9 (1) Nr. 26 (1a) BauGB)**

   Der an das Bebauungsplan-Gebiet grenzende westliche Teil von Flurstück 106 der Flur 91 in der Gemarkung Stendal (Teil der sog. verrohrten Uchte) soll als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

7. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

   - Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. Je 30 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum oder zwei halbstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   - Folgende Bäume und Sträucher sind bevorzugt anzupflanzen:

Bäume		Sträucher	
Acer Platanoides	Spitzahorn	Acer Campestre	Feldahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	Syringa vulgaris	Flieder
Corulus colurna	Baumhasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ribes sanguineum	Johannisbeere
Quercus robur	Deutsche Eiche	Rosa spec.	div. Rosenarten
Quercus petraea	Traubeneiche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirche
	Sämtl. Obstbäume	Symphoricarp. albus	Schneebeere
		Crataegus	Weißdorn.

8. **Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

   Am südlichen und nordöstlichen Rand des Bebauungsgebietes liegen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms von Straße und Schiene über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz. Im Plangebiet ist der Einsatz von Schallschutzfenstern Klasse 4 (Gebiet A), Klasse 3 (Gebiet B) und Klasse 2 (im übrigen Plangebiet) nach VDI 2719 (gem. Lärmpegelbereichen nach DIN 4109) vorgeschrieben.

9. **Hinweis zur baulichen Sicherheit** (§ 9 (1) Nr. 16 und (5) Nr. 1 BauGB)

   Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände und schwierige Baugrundverhältnisse vor. Außerdem muß mit Bombenfunden gerechnet werden (weiterführende Hinweise in Punkt 7 der "Begründung zum Bebauungsplan").

10. **Hinweis auf mögliche Bodenfunde** (§ 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 5 (2) und 9 (3) DschG LSA

    Gem. § 9 (3) DschG LSA sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der Unteren Denkmalbehörde oder gem. § 5 (2) DschG LSA dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu melden. Bodenfunde sind mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen", um eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu ermöglichen.

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der bis 31.12.1997 gültigen Fassung i. V. m. § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung und des §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1997 (GVBl. LSA, S. 721) in der derzeit gültigen Fassung sowie § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschloßen.

Aufstellungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 22.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Oberbürgermeister

Landesplanerische Beurteilung
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB ist vom 24.06.1996 bis 08.07.1996 durchgeführt worden.

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Oberbürgermeister

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 31. Aug. 1998 — ÖbVI

(Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Uwe Pietsch Stendal 2)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Stadt Stendal, Der Oberbürgermeister, Planungsamt, PF 12, 39551 Stendal — Planer

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 22.09.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall" mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt vom 22.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 30.10.1997 bis 01.12.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 02. Nov. 1998 — Oberbürgermeister

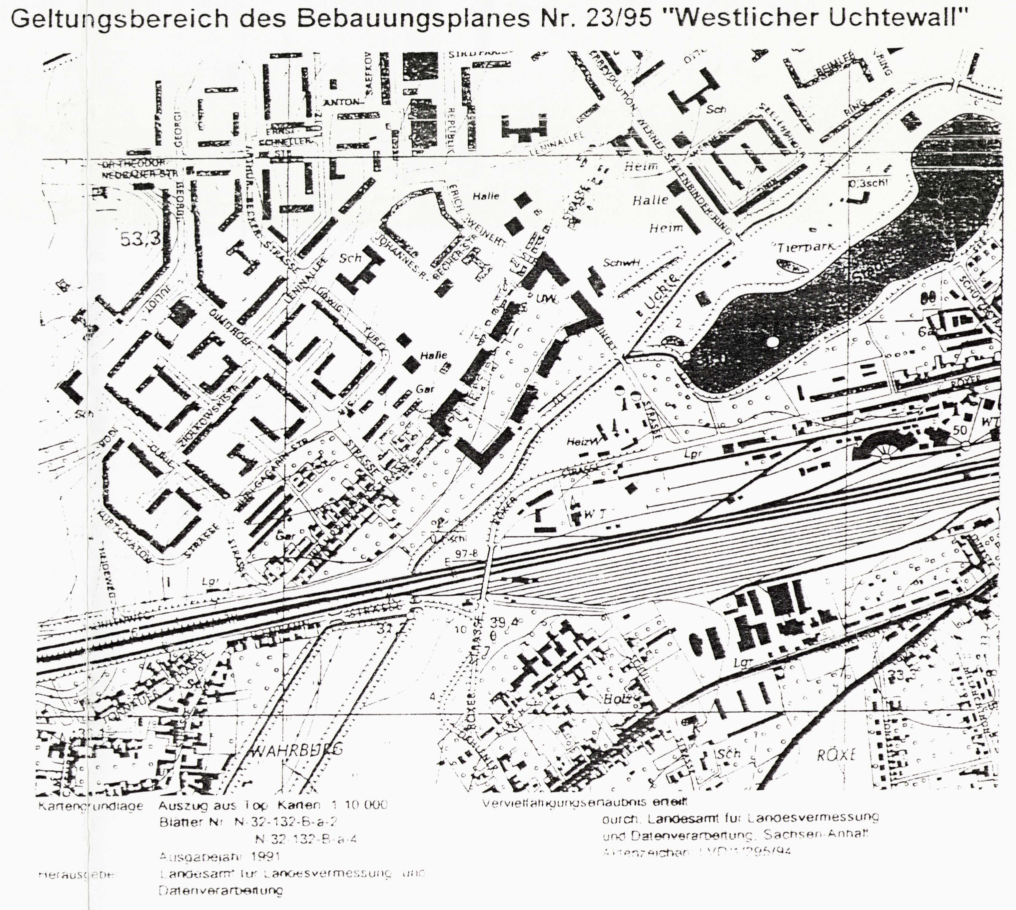
Erneute öffentliche Auslegung
~~Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. mit der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Stendal, den~~ — Oberbürgermeister

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

~~Stendal, den~~ — Oberbürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall"



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10 000, Blätter Nr. N-32-132-B-a-2, N-32-132-B-a-4, Ausgabejahr 1991
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: LVD/1/295/94

Stadt Stendal Bebauungsplan Nr. 23/95 "Westlicher Uchtewall"	
Grundlagen	
Maßstab: M 1:1000	Blatt Nr.: 5
	Bearbeitet: Pu Stendal, d. 5/98
	Gezeichnet: Pu
	Genehmigt: Stendal, d. 12.5.98 — Amtsleiter