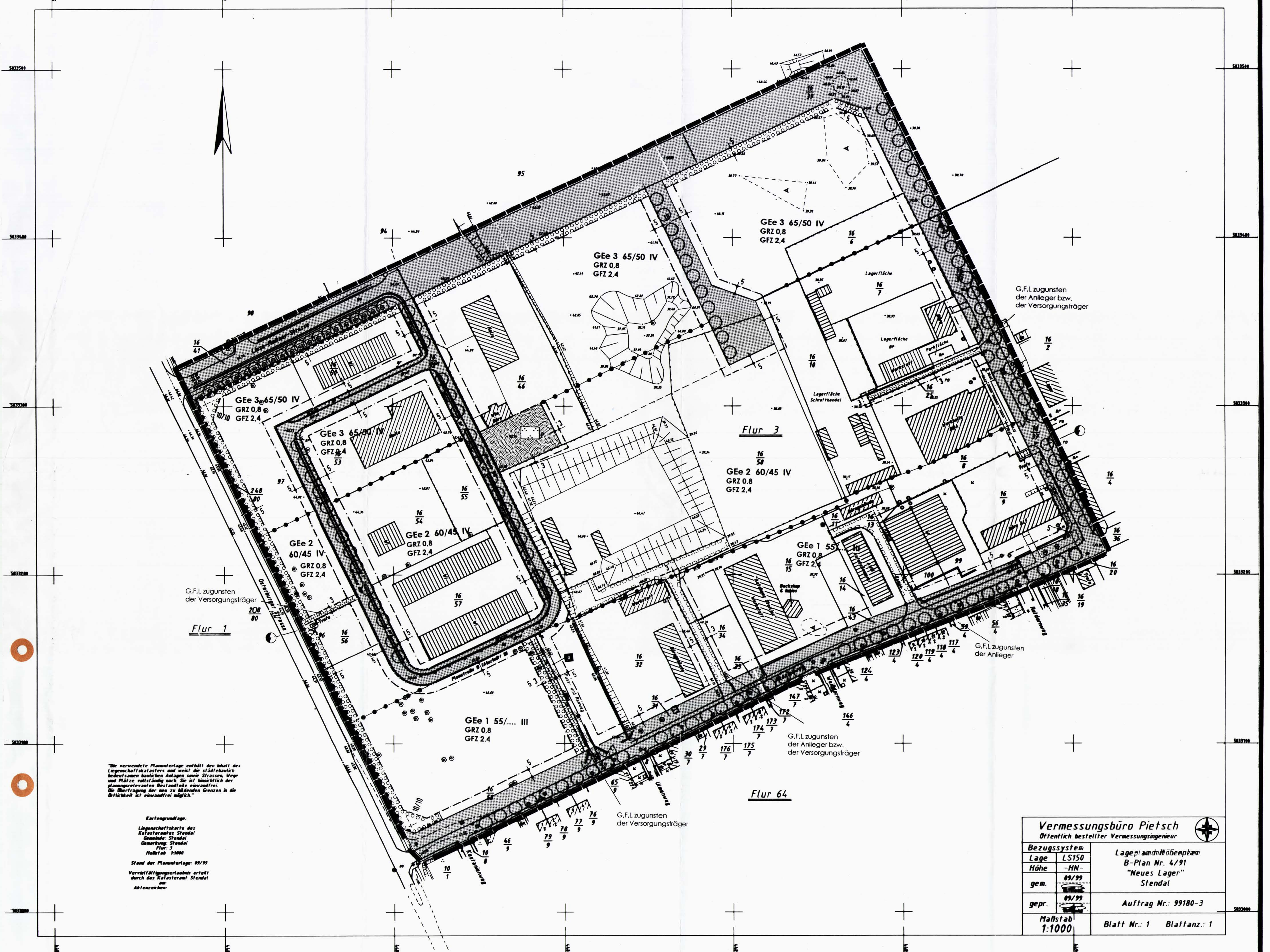


Teil A

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/91 „Neues Lager"

Stand: Dez. 2000

Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137) 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 (BGBl. IS. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekannmachung vom 23.Juni 1994 (GVBl. Nr. 37 S. 723) in der derzeit gültigen Fassung.

in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom18.12 1990 (BGB I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

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

Planzeichenerklärung
(Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)

Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
	1. Art der baulichen Nutzung	**§ 9(1)1 BauGB**
GEe	Gewerbegebiet (eingeschränkt) s. Textl. Fests. Ziff. 1.1-1.4	**§ 8 BauNVO**
1-5	Gliederung s. Textl. Fests. Ziff. 1.1-1.4	
z.B. **60/45**	Flächenbezogener Schalleistungspegel, Tag-/Nachtwert s. Textl. Fests. Ziff. 1.1	
	2. Maß der baulichen Nutzung	**§ 9(1)1 BauGB**
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	
z.B. **III**	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9(1)2 BauGB**
— · — —	Baugrenze	**§ 23(3) BauNVO**
	4. Verkehrsflächen	**§ 9(1)11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	**§ 9(1)4 BauGB**
	5. Flächen für Versorgungsanlagen	**§ 9(1)12 BauGB**
	Elektrizität	
	6. Grünflächen	**§ 9(1)15 BauGB**
P	private Parkanlage	
	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. Textl. Fests. Ziff. 3.2-3.7	**§ 9(1)25a BauGB**
	zu pflanzender Einzelbaum s. Text. Fests. Ziff. 3.2-3.6	
	zu erhaltender Einzelbaum	**§ 9(1)25b BauGB**
	8. Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	**§ 9(1)21 BauGB**
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	**§ 9(7) BauGB**

Teil B

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/91 „Neues Lager"

Stand: Dez. 2000

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9(1)1 BauGB**

1.1 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: — **§ 1 Abs. 4 BauNVO**

Durch Betriebe in den Gebieten GEe 1 bis GEe 3 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw^ " nicht überschritten werden:

GE1e:	55/- dB(A) /qm (Tag/Nacht)
GE2e:	60/45 dB(A) /qm (Tag/Nacht)
GE3e:	65/50 dB(A) /qm (Tag/Nacht)

1.1.1 Schallminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Λ Lz (errechnet z.B. VDI gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte den Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

1.1.2 Umverteilungen der plangegebenen Emissionswerte können im konkreten Einzelfall durch schalltechnischen Nachweis unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtimmissionen erfolgen.

1.2 Im GEe 1 wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässige Gewerbebetriebe insoweit eingeschränkt, daß die folgende Nutzung nicht zulässig ist: **Einzelhandelsgeschäfte über 700 qm Nettoverkaufsfläche.** — **§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO**

1.3 Im GEe 2 und GEe 3 werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art insoweit eingeschränkt, daß die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind: **Einzelhandelsgeschäfte** — **§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO**

1.4 Im GEe 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: **Anlagen für sportliche Zwecke** — **§ 1 Abs. 5 BauNVO**

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. — **§ 20 BauNVO**

2.2 Unabhängig von der festgesetzten Geschossigkeit wird für alle baulichen Anlagen eine Höhenbegrenzung gem. § 18 Bau NVO von 61 m über HN (ca. 15,0 m über Ursprungsgelände) festgesetzt. — **§ 18 BauNVO**

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Luftfahrtbehörde zustimmt.

2.3 Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten können dann zugelassen werden, wenn die Überschreitungsfläche sowie nochmals eine gleiche Fläche, die auf die zulässige Grundfläche von 0,8 anzurechnen ist, in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Pflaster mit mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen gestaltet werden. — **§ 19 BauNVO**

3. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. — **§ 9 Abs. I Nr. 25a und b BauGB**

3.1 Laubbäume sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen.

3.2 In den so gekennzeichneten o o o o o o Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens 1 Pflanze je qm anzupflanzen, in einem Rasterabstand 1,00 / 1,50 m. Die Bäume sind mindestens 2 x verpflanzt und 100 -150 cm groß zu pflanzen. Der Baumanteil beträgt 10 %. Die Größe der Sträucher muß mindestens 60 - 100 cm betragen, 2 x verpflanzt. Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden.

Innerhalb dieser Flächen sind max. 2 Grundstückszufahrten je Grundstück mit einer Gesamtbreite von je 5,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit über 80,00 Frontlänge sind max. 3 Zufahrten von je 5,00 m Gesamtbreite zulässig.

3.3 Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Populus tremula	Aspe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Kopf weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europacus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Rosa Spec.	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

3.4 Böschungen sind entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplans einzugrünen.

3.5 Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum, entsprechend der Pflanzliste, mit Untergrundbegrünung zu pflanzen, und zwar auf einer Mindestfläche von je 8 qm.

3.6 Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume im Straßenraum, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, ist ausnahmsweise bis zu 3,00 m zulässig, wenn dies durch die endgültigen Lagen von Ver- und Entsorgung, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgesetzten Bäume ist nicht zulässig.

3.7 Im Baumkronenbereich bestehender Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen — **§ 12 Abs. 6BauNVO**

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Pflaster mit mindestens 2,0 cm weiten, grasdurchwachsenen Fugen oder in Rasengittersteinen auszuführen.

5. Nebenanlagen — **§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so weit eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

6. Baugrenzen

Im Plangebiet ist ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis 1,0 m Tiefe in max. 3,0 m Breite je 20,0 lfdm Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

Hinweise

1. Es ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen unerwartete archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden können.
Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.
Aus bodendenkmalpflergerischer Sicht ist zu beachten, dass im gesamten Plangebiet eine Fundstelle mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen ist. Ist eine Erhaltung derselben nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten unbedingt archäologische Ausgrabungen erfolgen, deren Dauer vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle abhängt. Die Kosten dieser Untersuchungen sind entsprechend § 9 Abs. 2 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.

2. Das Gelände ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Die Fläche sollte vor Beginn derartiger Arbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Gemäß § 4 der KampfM-GAVO obliegt das Sondieren, Freilegen, Sammeln, Lagern, Befördern und Vernichten dem Technischen Polizeiamt (Kampfmittelbeseitigungsdienst) (KBD)).

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, ber. BGBl. 1998 I, S. 137)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 sowie i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, hat der Stadtrat der Stadt Stendal diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichung, Textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 13.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/91, 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.2000/14.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stendal, den 07.11.01 — Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.06.2000 bis 07.07.2000 im Rahmen einer öffentlichen Darlegung durchgeführt worden

Stendal, den 07.11.01 — Oberbürgermeister

Beteiligung TÖB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 07.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den 07.11.01 — Oberbürgermeister

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen 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 30. Nov. 2001 — ÖbVermIng / Katasteramt

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro Schröder, Aachen

Aachen, den 23.11.2001 — Planer

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung am 05.02.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/91, 1. Änd. mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.01 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/91, 1. Änd. mit Begründung haben vom 15.03.01 bis 18.04.01 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den 07.11.01 — Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
~~Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in seiner Sitzung dem geänderten Entwurf des~~ Bebauungsplanes Nr. 4/91, 1. Änd. mit der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1,2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/91, 1. Änd. mit Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stendal, den — Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Stendal hat in ihrer Sitzung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/91, 1. Änd. mit 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 .... gegeben.~~

Satzungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Stendal hat den Bebauungsplan Nr. 4/91, 1. Änd. nach der Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.01 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stendal, den 07.11.01 — Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 4/91, 1. Änd. wird hiermit ausgefertigt.

Stendal, den 07.11.01 — Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4/91, 1. Änd. 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 12.12.01 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12.01 in Kraft getreten.

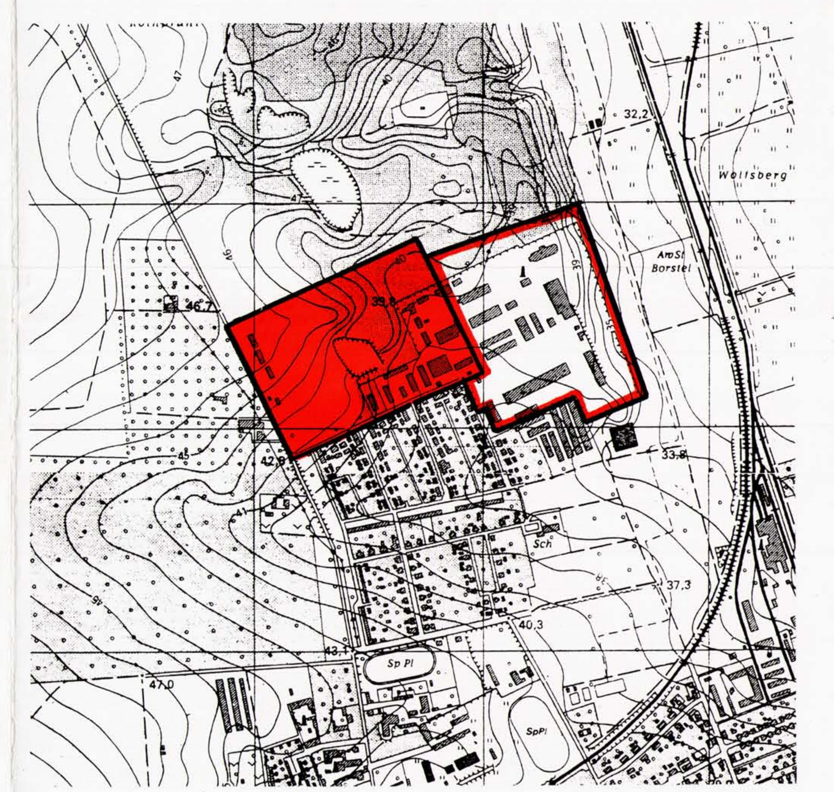
Stendal, den 12.12.01 — Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 4/91, 1. Änd. nicht geltend / ~~geltend~~ gemacht worden.

Stendal, den — Oberbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 4/91, 1. Änd. sind Mängel der Abwägung nicht geltend / ~~geltend~~ gemacht worden.

Stendal, den — Oberbürgermeister



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000
Blatt Nr. N-32-132-B-a-2
Blatt Nr. N-32-132-B-a-4
Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung Sachsen Anhalt

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen Anhalt
Erlaubnisnummer: LVermD/V/146/2000

URSCHRIFT

Stadt Stendal
Planungsamt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/91 „Neues Lager"	
Maßstab: 1:1.000	Verfahren gemäß §3(2) BauGB
Bearbeiter: Planungsbüro Schröder, Monheimsallee 75, 52062 Aachen	Bestätigt: Stendal, den 06.11.01 Axel Achilles, Amtsleiter