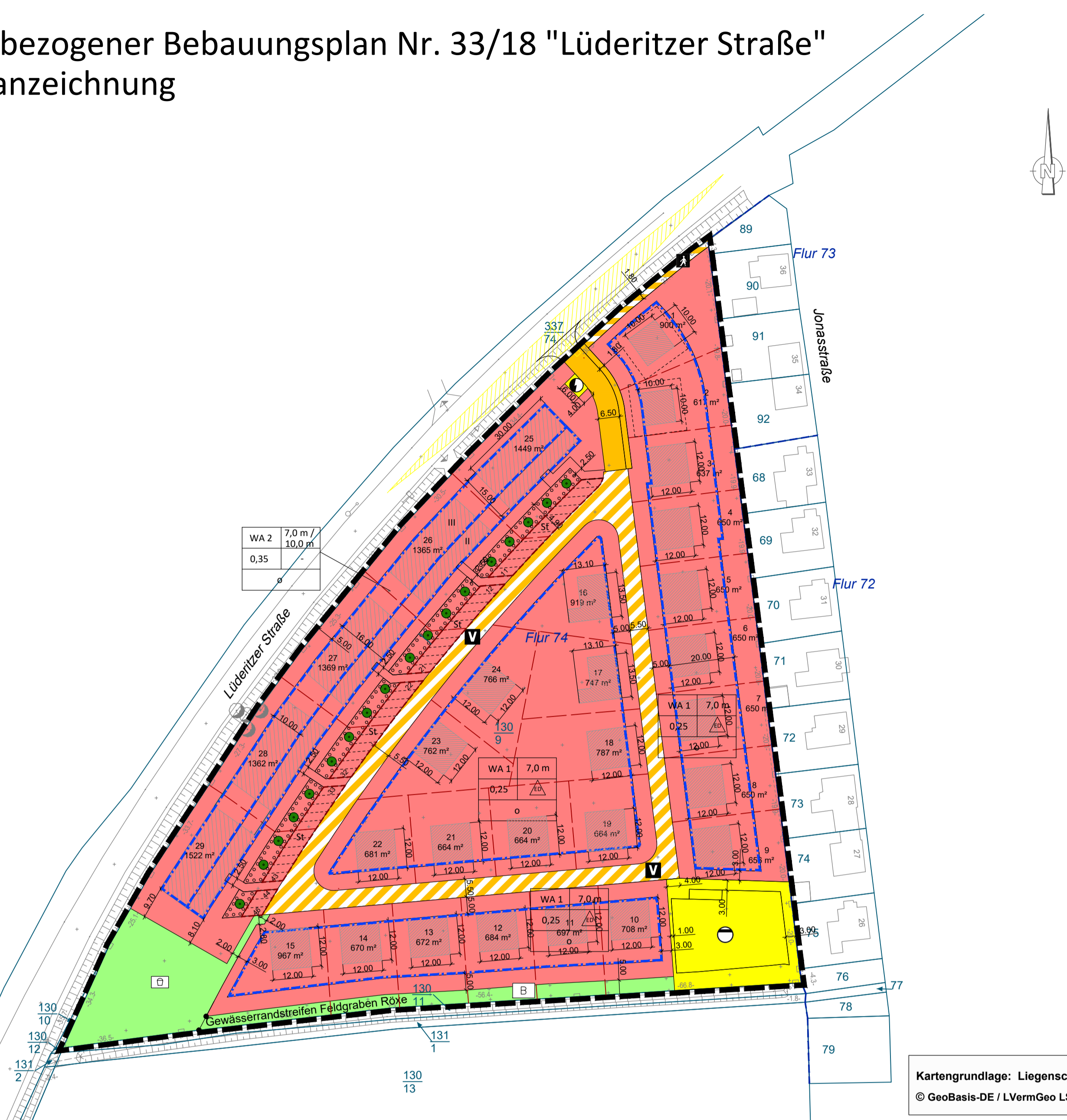


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33/18 "Lüderitzer Straße"

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Januar 2021
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021, B22-5000795-21

Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA muss gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mindestens 10 cm höher als die Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Mitte des Gebäudes errichtet werden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude nur bis zu zwei Wohnungen zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Lüderitzer Straße und der benachbarten Baugrenze Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen, die an den Feldgraben Röxe angrenzen, ist die Errichtung von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, Wegen und Plätzen unzulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist das Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zu errichten. Die Zufahrten zum Regenrückhaltebecken und zum Sedimentationsbecken sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

6.2 Die Fahrbahnen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Stellplätze innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und die Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mit Betonverbundpflaster zu befestigen.

6.3 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dürfen auf der Seite mit dem breiteren Seitenstreifen insgesamt bis zu 18 Stellplätze in Längsaufstellung errichtet werden.

6.4 In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ darf für jedes Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und für die Fläche für die Abwasserbeseitigung nur je eine Zufahrt mit einer Breite von jeweils bis zu 3,0 m angelegt werden.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 haben neue Gebäude, die auch zum Wohnen genutzt werden, eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile aufzuweisen. Für alle zur Lüderitzer Straße gewandten Gebäudesiten hat entsprechend dem ermittelten Außenärmpegel das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile 40 dB für Wohnungen zu betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind schutzbedürftige Räume an den von der Lüderitzer Straße abgewandten Seiten anzuordnen. Davon abweichend sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 an der Gebäudesite zur Lüderitzer Straße schutzbedürftige Räume zulässig, wenn in ihnen schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

8.1 Dächer der obersten Geschosse von Hauptgebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden. Diese Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FL) an Extensivbegrünungen zu entsprechen.

8.2 An den festgesetzten Standorten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Bäume heimischer Arten anzupflanzen. Die diese Standorte umgebenden festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rasenflächen auszubilden. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Gebäude des jeweiligen Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.

Als heimische Baumarten im Sinne dieser Festsatzung gelten folgende Arten und deren Sorten:
Feldahorn (Acer campestre) Stieleiche (Quercus petraea)
Spitzahorn (Acer platanoides) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hängebirke (Betula pendula) Mehlbeere (Sorbus aria)
Hainbuche (Carpinus betulus) Winterlinde (Tilia cordata)

8.3 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist außerhalb des Gewässerrandstreifens durch Anpflanzen von mindestens 11 Obstbäumen, zwischen denen Spielgeräte und Sitzbänke aufgestellt werden können, eine Streuobstwiese anzulegen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Standorte der Bäume müssen voneinander mindestens 10 m entfernt sein und zu den angrenzenden Baugrundstücken einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Gebäude des jeweiligen Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Zulässige Obstarten sind Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte, Walnuss, Esskastanie und Maulbeere.

8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Gebäude des jeweiligen Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA muss gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mindestens 10 cm höher als die Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Mitte des Gebäudes errichtet werden.

¹ Dieses Regelwerk kann im Planungsamt der Hansestadt Stendal, Moltkestraße 34-36, 39576 Hansestadt Stendal, eingesehen werden und bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn bezogen werden.
² Dieses Regelwerk kann im Planungsamt der Hansestadt Stendal, Moltkestraße 34-36, 39576 Hansestadt Stendal, eingesehen werden und bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK 7,00 Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen in m, z.B. OK 7,00 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen, Hausformen

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Fläche für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Abwasser (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Fläche für die Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Grünflächen

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Biotopverbund (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Sichtfeld für die Anfahrtsicht
geplante Gebäude
Bemaßung in m
Umgrenzung in Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen als Höchstmaß für die Oberkante (OK))
Grundflächenzahl (GRZ)	Hausform
Bauweise	

10. Bestandsangaben

Flurgrenzen Gebäudebestand mit Hausnummer
Flurstücksgrenze Höhenangabe in m ü. NNH
Flurstücknummer Böschung
Parzellierung (Vorschlag)

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 25.10.2018. Der Beschluss wurde am ____, 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

2. Der vom Stadtrat der Hansestadt Stendal am ____, 2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom ____, 2022 bis zum ____, 2022 während der üblichen Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ____, 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____, 2022 sowie am ____, 2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), wurde am ____, 2022 vom Stadtrat der Hansestadt Stendal als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ____, 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____, 2022 in Kraft getreten.

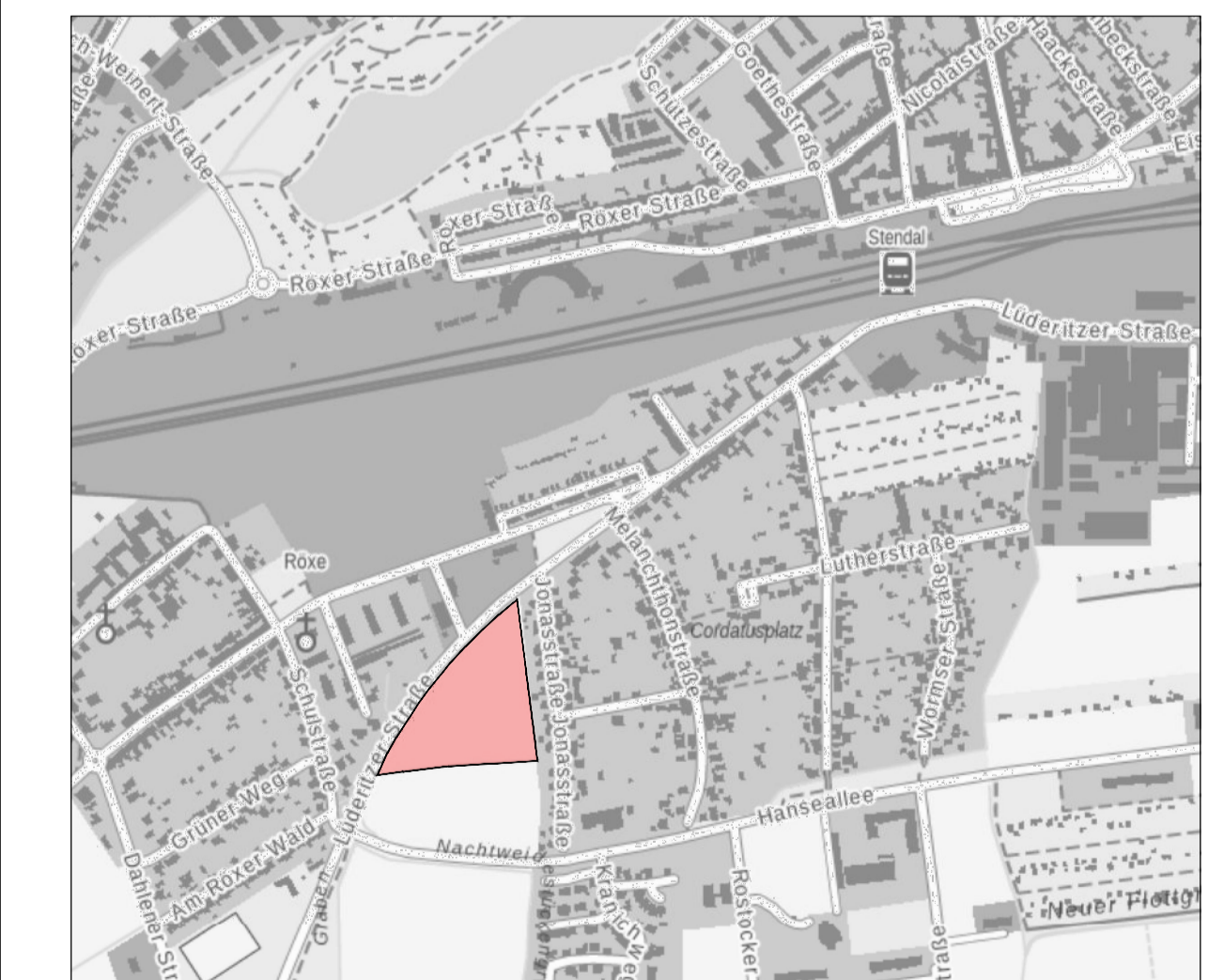
Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

7. Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33/18 „Lüderitzer Straße“ in der Hansestadt Stendal ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hansestadt Stendal, ____, 2022 Oberbürgermeister

Hansestadt Stendal, 
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33/18 „Lüderitzer Straße“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 23.05.2023



Kartengrundlage: Geobasisdaten/Julii 2022
© geoportal.sachsen-anhalt.de

PLANVERFASSER:
Hansestadt Stendal
Planungsamt
Moltkestraße 34-36
39576 Hansestadt Stendal

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 31
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d