

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Tangermünde vom 12.06.2019 die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Feodora“ (ehemalige Schokoladenfabrik) an der Ulrichsstraße gemäß § 10 BauGB erlassen.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat am 19.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Schokoladenfabrik“ an der Ulrichsstraße im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltsprüfung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.02.2019 bis zum 15.02.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Auslegung der Aufstellungsunterlagen ist am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat am 27.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2019 bis zum 29.04.2019 während folgender Zeiten:

Montag	8.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 16.00 Uhr
Freitag	8.00 - 11.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.03.2019 durch öffentlichen Aushang und am 21.03.2019 durch Veröffentlichung im Amts- und Informationsblatt der Stadt Tangermünde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Prüfung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.06.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan wurde am 12.06.2019 vom Stadtrat der Stadt Tangermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Tangermünde, den 14.06.2019

Bürgermeister
Landkreis Stendal

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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, ist am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan wurde am 18.07.2019 rechtsverbindlich.

Tangermünde, den 18.07.2019
(Datum)

Bürgermeister
Landkreis Stendal

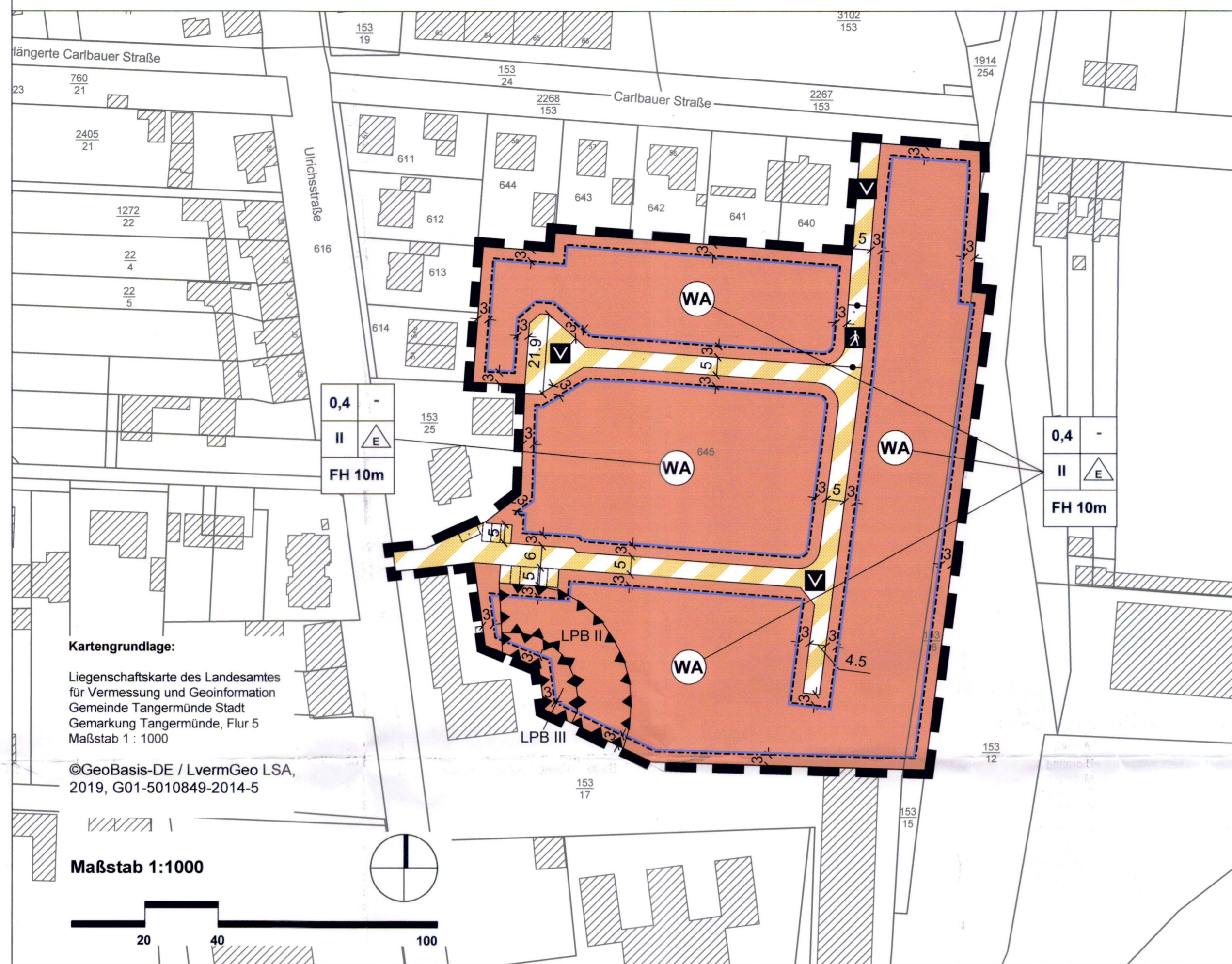
Planerhaltung nach § 215 BauGB

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort verzeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, nach § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzungen über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Tangermünde, den
(Datum)

Bürgermeister

Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Tangermünde Stadt
Gemarkung Tangermünde, Flur 5
Maßstab 1 : 1000

©GeoBasis-DE / LvermGeo LSA,
2019, G01-5010849-2014-5

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung nach PlanZV

I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Einschränkungen siehe Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m Firsthöhe als Höchstmaß über der mittleren Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächenabschnittes der Erschließungsstraße gemessen an der Grenze der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

E nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,

▼ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

▲ Zweckbestimmung: Fußweg

5. sonstige Planzeichen

— · — · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: zwischen Verkehrsflächen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen und Außenwohnbereichen

▨ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gemäß dem schalltechnischen Gutachten

bodenschutzrechtliche Hinweise

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastverdachtsfläche (ALVF) 00352 registriert. Gemäß dem Standortprotokoll ist das Gelände als leicht belasteter bis belasteter Altstandort eingestuft worden. Im Zuge der industriellen Nutzung des Standortes als Schokoladenfabrik wurde partiell mit umweltgefährdenden Stoffen / Betriebsmitteln umgegangen. Die Standorte wurden im Rahmen der Archivrecherche für verschiedene Zeitabschnitte ermittelt und in Anlage 1.3 der historischen Erkundung des Standortes (IHU Stendal 17.08.2017) als Altlastverdachtsflächen zusammengefasst dargestellt. Auf Havarien / Unfälle mit umweltrelevanten Gefährdungen ergaben sich aus den Archivrecherchen keine Hinweise.

Ein Teil der ALVF sind bereits im Zuge der industriellen Nutzung / Umgestaltung des Standortes beseitigt worden (z.B. alte Öllager, Schornstein, Kesselhaus...), so dass bei Aufgabe der gewerblichen Standortnutzung nicht mehr alle oben aufgeführten Verdachtsflächen Bestand hatten.

Durch den zwischenzeitlichen Komplettabriss (z.B. auch Rückbau der Klärgrube) ist das gesamte Areal derart überprägt worden, dass standortspezifische Altlastuntersuchungen derzeit nicht möglich sind. Sollten bei der Beräumung / Umnutzung des Geländes organoleptische Auffälligkeiten auftreten, dann sind hier ggf. Nachuntersuchungen auf Basis der vorliegenden Nutzungsdaten anzuberaumen.

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig sind.
 - Im Plangebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Hinweise zu möglichen Grundwasserbelastungen

Aufgrund einer bekannten Grundwasserbelastung nördlich des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch das Grundwasser im Plangebiet eine Schadstoffbelastung aufweist. Die Anlage von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung ist somit nur zulässig, wenn diese nachweisbar keine schadstoffbelasteten Grundwasser fördern. Die hierzu in der Begründung enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

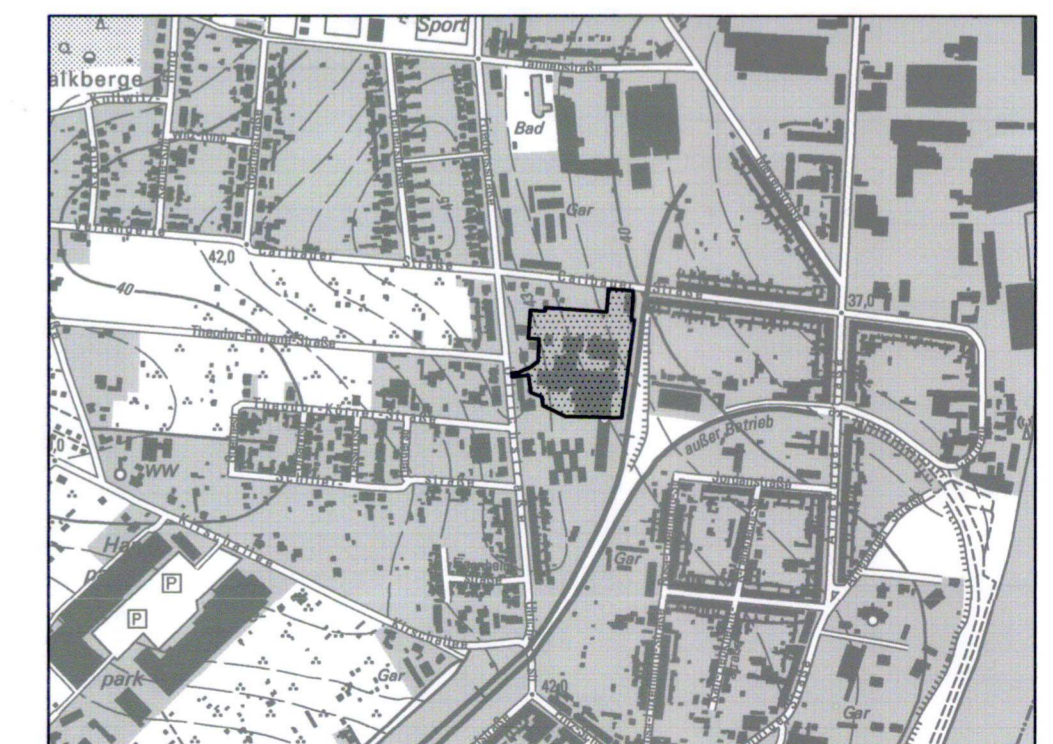


Stadt Tangermünde
Landkreis Stendal

Bebauungsplan „Feodora“
(ehemalige Schokoladenfabrik)
an der Ulrichsstraße
im Verfahren nach § 13a BauGB

2. Ausfertigung der Urschrift
Juni 2019

Maßstab:1:1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660 Fax 039204 911670

Ausschnitt aus der DTK10
© GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2019,
G01-5010849-2014-5