

Verfahrensvermerke

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Tangermünde vom 28.05.2025 die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Stendaler Straße" gemäß § 10 BauGB erlassen.

Tangermünde, den 02.06.2025

 Der Bürgermeister

Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens
 Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat am 30.06.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Baugebiet Stendaler Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen. Die Bezeichnung wurde nach dem Aufstellungsbeschluss in "Wohngebiet Stendaler Straße" geändert.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Tangermünde, den 02.06.2025

 Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
 Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.11.2019 bis zum 05.12.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 Die Auslegung der Aufstellungsunterlagen ist am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tangermünde, den 02.06.2025

 Der Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat am 26.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Tangermünde, den 02.06.2025

 Der Bürgermeister

Durchführung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 17.03.2025 bis zum 22.04.2025 im Internet veröffentlicht und haben ergänzend während folgender Zeiten:

Montag	8.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 15.00 Uhr
Freitag	8.00 - 11.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der vorgenannten Frist von jedermann vorgebracht werden können, am 13.03.2025 ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung bekannt gemacht worden.
 Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tangermünde, den 02.06.2025

 Der Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
 Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Der Bebauungsplan wurde am 28.05.2025 vom Stadtrat der Stadt Tangermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Tangermünde, den 02.06.2025

 Der Bürgermeister

Ausfertigung
 Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Tangermünde, den 02.06.2025

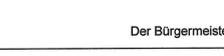
 Der Bürgermeister

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 12.06.2025 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 12.06.2025 rechtsverbindlich.

Tangermünde, den 12.06.2025

 Der Bürgermeister

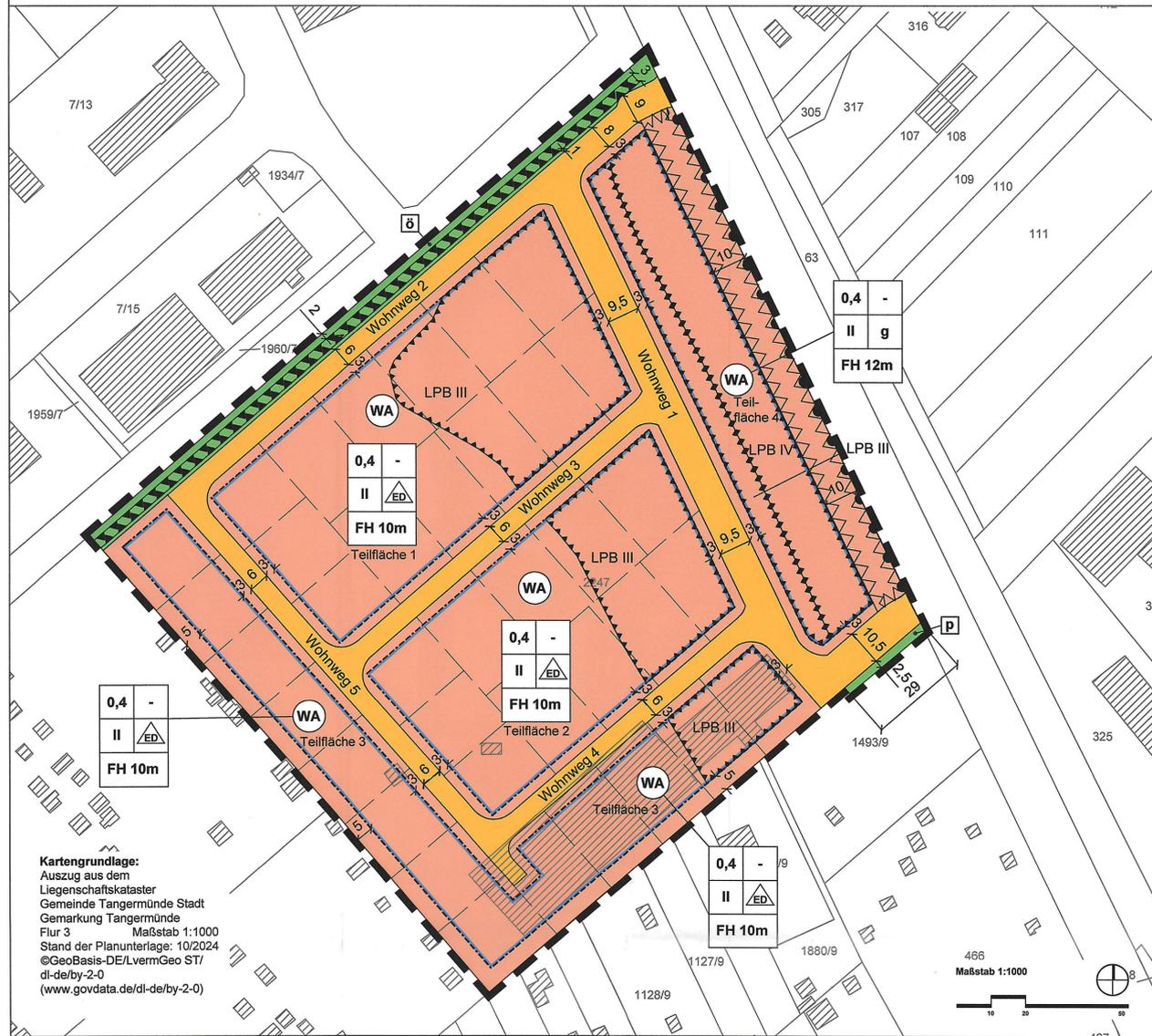
Planerhaltung nach § 215 BauGB
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort verzeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, nach § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzungen über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Tangermünde, den

 Der Bürgermeister

Hinweise

- Durch den Straßenlärm der Stendaler Straße sind Überschreitungen der Richtwerte der TA - Lärm für Verkehrslärm zu erwarten, die bei ungehinderter Schallausbreitung das gesamte Gebiet betreffen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 BauO LSA Gebäude über einen ausreichenden Schallschutz verfügen müssen. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) und IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) haben die Umfassungsbauwerke von Aufenthaltsräumen (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, vom 02.07.2020) Abs. 5 zu erfüllen.
 Die in die Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche gelten bei freier Schallausbreitung für die der Lärmquelle zugewandte Seite der baulichen Anlage. Bereits in der zweiten Reihe und für hinterliegende Gebäude kommt es zu Abschirmungen. Das Schutzergebnis ist daher für die Teilflächen 1-3 im Einzelfall zu prüfen.
 Die TA - Lärm ist als sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) am 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) erlassen worden und unter:
www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvvbund_26081998_IG19980826.htm
 im Internet und in der Stadtverwaltung der Stadt Tangermünde einsehbar. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, vom 02.07.2020) liegt in der Stadtverwaltung Tangermünde zur Einsicht bereit.
- Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bzgl. der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.

Planzeichnung



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.
 - In den Baugebieten, in denen nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind, sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossenebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass der in der Planzeichnung festgesetzte, von Wohnbebauung freizuhaltenen Bereich von Aufenthaltsräumen und zur Stendaler Straße ausgerichteten Außenwohnbereichen freizuhalten ist. Die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) kann zugelassen werden, wenn durch eine Abschirmung gegenüber der Stendaler Straße gewährleistet wird, dass an den Außenwohnbereichen die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten werden.
- 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 und je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser maximal 1 Wohnung zulässig sind.
- Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine vollständig in mehreren Ebenen begrünte Lärmschutzwand (z.B. Rau R3 Extensiv Geosystem) als durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6 Meter über der Geländeoberkante zu errichten und dauerhaft zu unterhalten ist.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilfläche 4 die Ausrichtung von Schlafräumen zur Stendaler Straße nur zulässig ist, wenn diese über schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten verfügen. Die Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, vom 02.07.2020) Abs. 5 des Lärmpegelbereiches IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) sind bei Umfassungsbauwerken von Aufenthaltsräumen (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.), die zur Stendaler Straße ausgerichtet sind, zu erfüllen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
 - Die öffentliche Grünfläche beidseits der begrünten Lärmschutzwand ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Örtliche Bauvorschrift

- Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauOLSA gilt im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen.
 - Als Einfriedungen sind nur Hecken, sowie Zäune mit einem Öffnungsanteil von über 50% (z.B. Maschendraht-, Metallgitter- oder Holzzäune) zulässig. Kunststoffeinlagen in den Zäunen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze sowie auf der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche darf 1,4 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind einzelne terrassensitige Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von maximal 5 m, die auch geschlossen gestaltet werden können. Abweichend von den Sätzen 1 - 3 ist auf der Teilfläche 4 innerhalb der festgesetzten Fläche, die von Wohnbebauung freizuhalten ist, die Errichtung einer geschlossenen begrünten Mauer mit einer Höhe von bis zu 2 Meter über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zur Gewährleistung des Lärmschutzes der Außenwohnbereiche zulässig, wenn diese über die gesamte Länge der Anlage einheitlich gestaltet wird.
- Ordnungswidrig im Sinne der § 8 Abs. 6 KomVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Nr. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.

Planzeichenerklärung nach PlanZV

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

WA	allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Einschränkungen siehe Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen
-----------	--
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
-	keine Geschossflächenzahl festgesetzt
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10m	Firsthöhe als Höchstmaß über einer Bezugshöhe von 43 m ü. NHN
 - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	öffentlich - Zweckbestimmung begrünte Lärmschutzwand
	privat - Zweckbestimmung Garten
 - sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von Wohnbebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gemäß dem schalltechnischen Gutachten
--	---

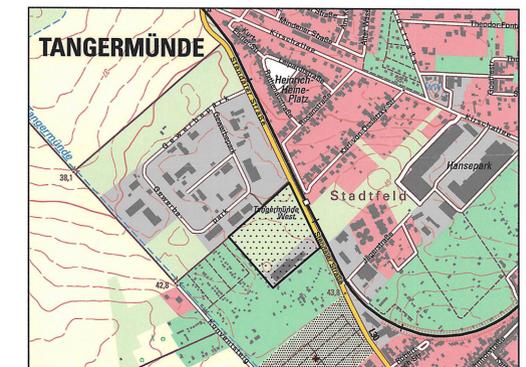


Stadt Tangermünde
 Landkreis Stendal

Bebauungsplan "Wohngebiet Stendaler Straße"
 mit örtlicher Bauvorschrift
 im Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift

Maßstab: 1:1.000



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

Ausschnitt aus der DTK10
 © GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2021,
 G01-5010849-2014-5