Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. OK 10,0 — max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl / GRZ

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenbezugspunkt (57,20 m ü NHN)

Nachrichtlich

Fahrbahnkante

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
   Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird im GE 1 auf 20,0 m festgesetzt.
   Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird im GE 2 auf 10,0 m festgesetzt.
   Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sowie technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) um bis zu 5,0 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
   Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 57,20 m über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3. **Abweichende Bauweise**
   Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in welcher die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche**
   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Stützwände von Fahrsilos) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
5. **Einzelbaumerhalt**
   Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise

1. **Gehölzschutzsatzung des Landkreis Stendal**
   Auf die Verordnung zum Schutze des Gehölzbestandes im Landkreis Stendal in der Fassung vom 02.07.1997 wird hingewiesen.
2. **Allgemeiner Artenschutz**
   Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
3. **Schutz von Alleen und Baumreihen**
   Gemäß den Bestimmungen des § 21 NatSchG LSA sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.
4. **Archäologische Denkmalpflege**
   Archäologische Bodenfunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel. 03931/607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Die Wochenfrist dient dazu bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Denkmalfachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen (§ 9 (3), § 17 (3) DenkmSchG LSA).
5. **Besonderer Artenschutz**
   Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
   1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
   2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
   3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
   4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6. **Löschwasserbereitstellung**
   Beabsichtigte Erdaufschlüsse mit Grundwassererschließung sind grundsätzlich entsprechend § 49 Abs. 1 WHG mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird hier gemäß § 8 Abs. 2 WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.

Ergänzende Hinweise

Maßnahme 1: Pflanzung einer Strauchbaumhecke
Zielbiotop: Strauchbaumhecke (HHB)
Flurstück: 9/8, Flur 2, Gemarkung Hohenwulsch

Die Maßnahme Nr. 1 ist vom Vorhabenträger spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Ausführungsplan zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (bezüglich Pflanzschema, Gehölzartenauswahl, den Pflanzqualitäten, Reihenabständen). Die Durchführung der Bepflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal innerhalb von 4 Wochen unaufgefordert mit Fotodokumentation - auch per E-Mail- vorzulegen.

Beschreibung der Maßnahme:

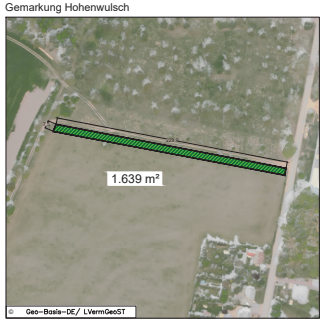
- 4-zeilige Hecke, Pflanzabstand 1,50 m
- Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart
- Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland, Herkunftsgebiet 2).
- Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftnachweis durch Lieferschein
- Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920
- Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm
- Im Bereich der Stromleitung ist ausschließlich die Pflanzung niedrigwüchsiger, standortheimischer Sträucher zulässig. Die Pflanzung von Bäumen ist im Bereich der Stromleitung ausgeschlossen.

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:

- Wildschutzzaun aus nehelid- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m)
- Abbau nach 5 - 8 Jahren

Artenliste:
Bäume: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Externe Maßnahmenfläche auf dem Flurstück: 9/8, Flur 2, Gemarkung Hohenwulsch





Fortsetzung Ergänzende Hinweise

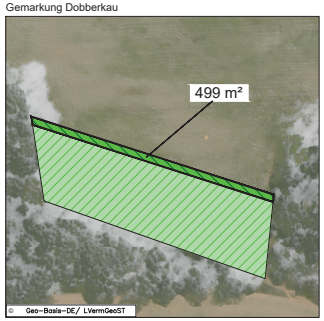
Maßnahme 2: Grünlandextensivierung
Zielbiotop: Mesophiles Grünland (GMA)
Flurstück 100, Flur 9, Gemarkung Dobberkau

Die Maßnahme Nr. 2 ist vom Vorhabenträger spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Ausführungsplan zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Vollzug der Maßnahme muss dem Landkreis Stendal gemeldet werden. Gleichsam muss der Landkreis an der Abnahme beteiligt werden.

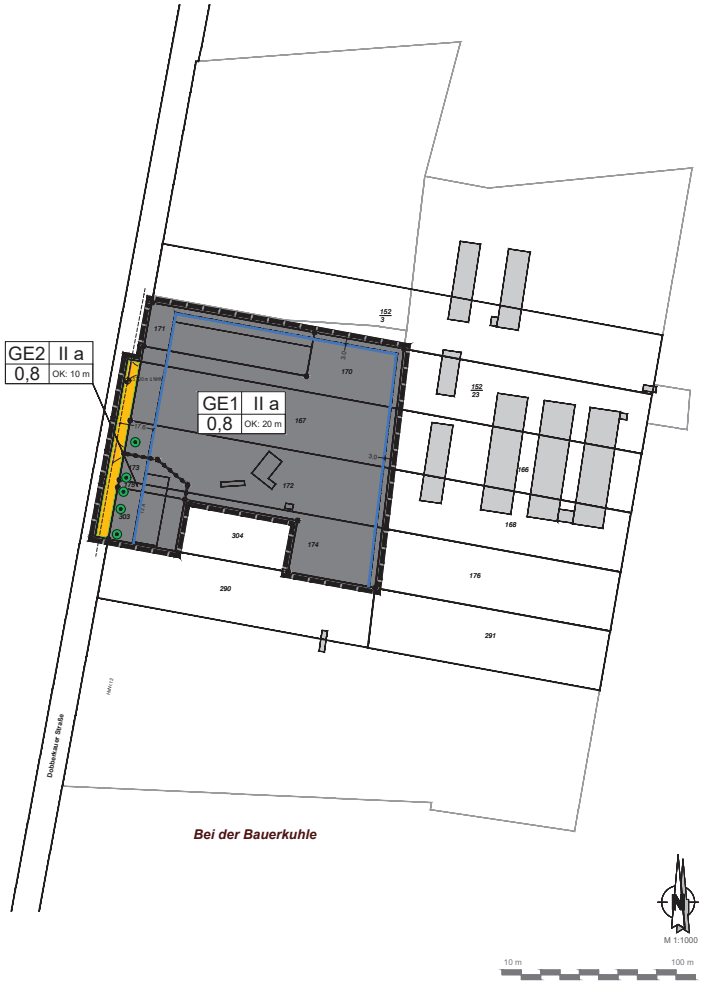
Beschreibung der Maßnahme:

- Erstinitialansetzung durch die Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung mit Saatgut aus regionaler Herkunft (Regiosaatgutmischung 70% Gräser / 30 % Kräuter und Leguminosen, UG 4 Ostdeutsches Tiefland, Saatstärke 3 - 5 g/m², nach Regiosert)
- Vor der Ansaat ist der Boden zu lockern.
- Das Grünland darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als ein- bis zweischürige Mähweise bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
- Die Fläche muss von der angrenzenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt werden.
- Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
- Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

Externe Maßnahmenfläche auf dem Flurstück: 100; Flur 9; Gemarkung Dobberkau



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
"GeoBasis-DE / LVermGeo ST / dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)"



Bebauungsplan

Stadt Bismark (Altmark)

"Biogasanlage Hohenwulsch" - Ortschaft Hohenwulsch

- Satzungsfassung-

instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Bismark diesen Bebauungsplan "Biogasanlage Hohenwulsch", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bismark hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Planunterlage
Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entsprechen den Katasterangaben vom .....

Stendal, den .....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Robert-Hooke-Straße 4
28359 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 28.02.2025, 27.05.2025, 09.10.2025, 17.09.2026
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bismark hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Bismark www.stadt-bismark.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Bismark öffentlich aus.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bismark hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Bismark www.stadt-bismark.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Bismark öffentlich aus.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bismark hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerk für die Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes "Biogasanlage Hohenwulsch" bestehend aus der Planzeichnung, den planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Begründung und dem Umweltbericht ist hiermit ausgefertigt.

Bismark, den .....
(Schwarz)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten