

# BEBAUUNGSPLAN NR. 62/18

## "Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße"

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauVO
GE <sub>e</sub>	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 18 BauVO
OK 7,00 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§§ 16, 18 BauVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauVO
-----------	-----------	------------

Verkehrflächen

0	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
▲	zulässiger Ein- und Ausfahrbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

Grünflächen

■	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO
---	---------------------	-------------------------

Flächen für Landwirtschaft

■	Flächen für Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVO
---	----------------------------	-------------------------

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

P 1	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und b) BauGB
■	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und b) BauGB

Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauVO
■	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu behebende Flächen (Bezeichnung siehe Planzeichenschlüssel)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauVO
—	Bemaßigung mit Maßangabe in Meter	

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—	unterirdisch	§ 9 Abs. 6 BauVO
—	oberirdisch	

Sonstige Planzeichen ohne Rechtscharakter

---	Flurstücksgrenze	
331/3	Flurstücksnummer	

Erläuterungen der Nutzungsstablonen

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
TG 1	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

### RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 8 BauVO

§ 8 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

§§ 16, 18 BauVO

§§ 16, 18 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 6 und § 8 BauVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.1 Innerhalb des TG 1 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO-Anlagen für sportliche Zwecke -unzulässig.

1.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauVO -  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Vergnügungsstätten  
nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.4 Zulässig ist Einzelhandel

1.4.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht unter die in TF 1.4.2 oder 1.4.3 aufgeführten Nutzungen fallen.

1.4.2 Allgemein zulässig ist der Handel mit Kraftwagen, Kraftwagenzwecken und -zubehör sowie mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugen und -zubehör.

1.4.3 Ausnahmeweise zugelassen werden können Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:  
- die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und  
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,  
- die Verkaufsstelle und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

1.5 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freileitungsfotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 BauVO)

2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Fassade der Löderburger Straße in Höhe der Grundstücksgrenze.

2.2 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung / untergeordnete betriebs- oder erzeugungsbezogene Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

3. Überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauVO und § 23 Abs. 5 BauVO Garagen und Nebenanlagen in Höhe von 100 qm Grundfläche pro Grundstück zulässig. Die Garagen sind von der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauVO und Stellplätze sowie Werbeanlagen an der Stelle der Leistung.

3.2 Die innerhalb des Plangebietes eingetragenen Leitungsstrassen einschließlich Schutzstreifen sind von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

3.3 Innerhalb des mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Bodenwasserleitung der Cich Soda Deutschland GmbH & Co. KG sind darüber hinaus Einschränkungen bei der Befestigung und Überführung zu beachten (vgl. auch Hinweise).

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

4.1 Die innerhalb des festgesetzten Erhaltungsbereiches vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zeichenzeichliche Abgänge sind zu ersetzen. Bei der Beschneidung der Hecke ist die Versorgungsleitung zu berücksichtigen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche P 1 ist eine Straußbäume zu entwickeln. Es sind gebietsheimische Obstbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm, Pflanzabstand: 20,0 m x 20,0 m. Bei den Pflanzungen sind die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungsprojektes zu beachten. Die Fläche unter den Bäumen ist als mesophilisches Grünland zu entwickeln. Es ist eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saugmischung: Produktionsraum 3 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland, Heckenregion 5 Mitteldeutsches Tal- und Hügelland, mind. 10-15 Kiefern und 4-6 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist der Stadt Staßfurt vorzulegen. Saatgutmenge: 2,6 g/m². Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.

4.3 Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauVO sind je 300 m² verbleibende Fläche ein Baum und 50 m² Straußfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Straucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen. Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m in der Reihe.

Artenauswahl Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aria - Weißdorn  
Tilia cordata - Winterlinde

Artenauswahl Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hirtentee  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Rosa canina - Hundrose

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm  
Artenauswahl Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hirtentee  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Rosa canina - Hundrose

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm  
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

### Hinweise

Belange des Artenschutzes

VAS 1 Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen  
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter.  
Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.  
Bei einem Nachweis ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umwidmung abzustimmen.  
Ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde möglich.

VAS 2 Baustellenregelung zur Durchführung bei Gehbehinderungen  
Durchführung der notwendigen Gehbehinderungen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Oktober bis Februar (§ 39 BImSchG), d. h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln.  
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehbehinderungen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bläue und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig.  
Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung bis zum Brutende auszusetzen.  
Die Kontrolle ist nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen und zu protokollieren sowie das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

VAS 3 Gebäudekontrolle auf Bruchplätze  
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss/Sanierung auf Bruchplätze durch einen Fachgutachter.  
Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.  
Bei einem Nachweis können Baumaßnahmen am Ende der Brutzeit beginnen, die Freigabe erfolgt durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde.

### Schutzstreifen Leitungszone

Innerhalb des im Plan mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Brauchwasserleitung sind folgende Einschränkungen zu beachten:

- Eine Überführung der Brauchwasserleitung mit LWK ist nicht zulässig.
- Für eine Überführung mit PKW ist die Leitung dauerhaft durch Stützpfähle zu sichern.
- Im Schutzstreifen der Leitung sind als Oberflächenbefestigung nur Pflasterarbeiten.
- Die Markierung der Leitung ist dauerhaft zu erhalten.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt, Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt aufzusetzen (Beschluss-Nr. 0665/2018).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Städtische Nr. 394 vom 7. Dezember 2018 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form eines öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit 10. Dezember 2018 bis einschließlich 18. Januar 2019 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Städtische Nr. 394 vom 7. Dezember 2018.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 durchgeführt.

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 abgestimmt.

5. Der Stadtrat hat am 5. Mai 2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt, Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0718/2018).

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 11. Juni 2019 bis einschließlich 12. Juli 2019 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus 1 in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
Di 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
Mi 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
Fr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Städtische Nr. 404 vom 31. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt, Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt am 12.03.2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgegründet worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt, Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt wurde vom Stadtrat am 12.03.2018 in seiner Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2018 gebilligt.

9. Der Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt, Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) der Fassung vom 12.03.2018.

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Städtische Nr. 404 vom 31. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 28.03.2019 in Kraft getreten.