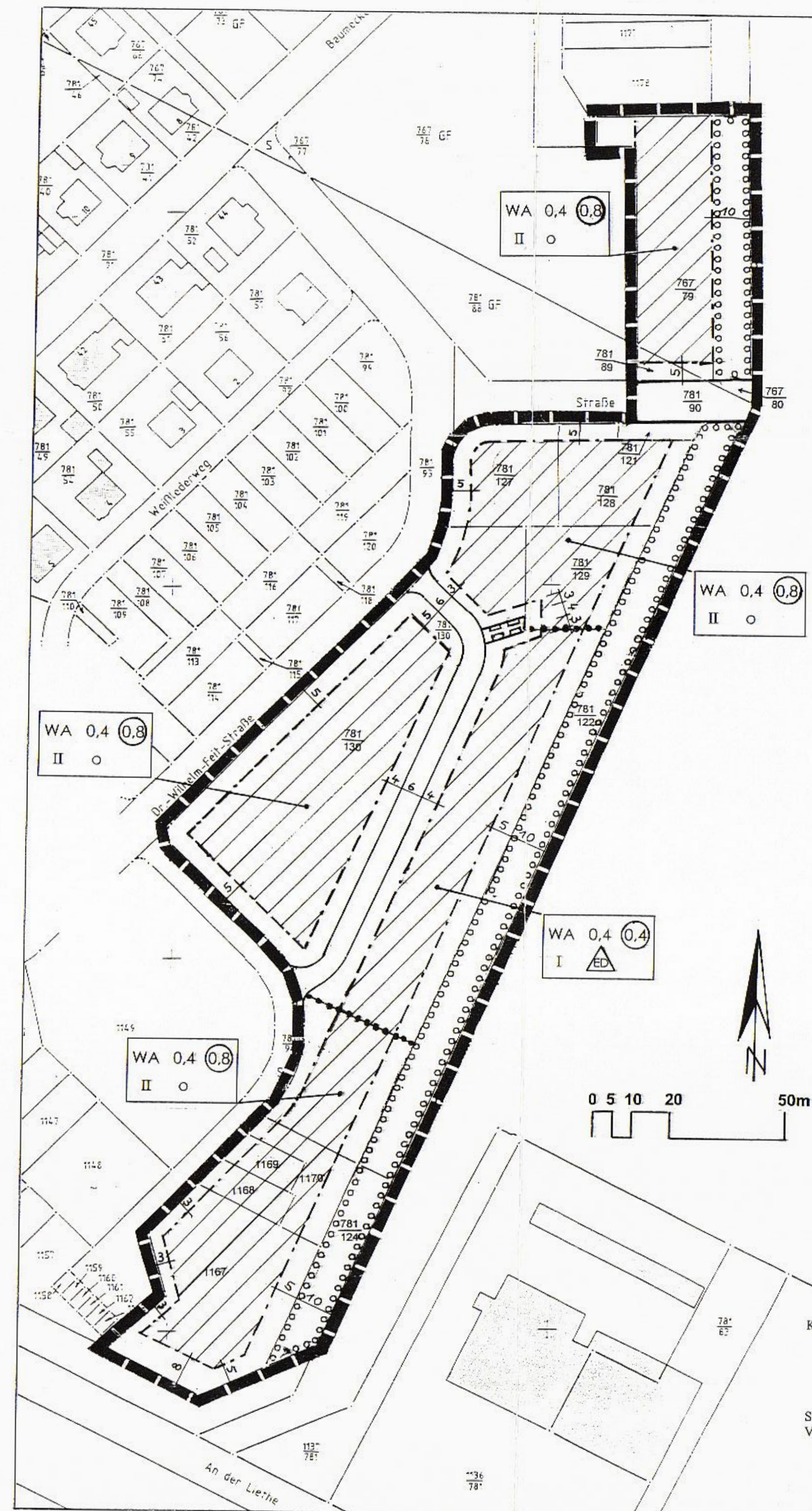


# Präambel

Diese einfache Bebauungsplanänderung ist aufgrund des § 10 (1) i.V.m. §§ 2 (4) u. 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) und der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31. Juli 1997 (GVBl. LSA S. 721) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, einschließlich der in § 26 a getroffenen Sonderregelungen für die neuen Bundesländer, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - Plan ZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723) vom Stadtrat der Stadt Staßfurt am 16.12.1999 als Satzung beschlossen worden.

# Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 25.02.1999 zur einfachen Änderung.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 24.04.1999 erfolgt.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 03.05.1999 beteiligt worden.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 22.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB bestimmt.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 25.05.1999 bis zum 01.07.1999 nach § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 12.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Vermessungsstelle: KA SET  
Ort/Datum: 15.02.2000  
In Vertretung  
Unterschrift
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 16.09.1999 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.12.1999 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
22.12.1999  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan der Stadt Staßfurt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.03.2000 im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" 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 (2) BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 22.03.2000 in Kraft getreten.  
Datum: 23.03.2000  
Der Bürgermeister



# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Planz V 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
  - (0,8) Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 (1) BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
  - Baugrenze gemäß § 23 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen, vorhanden
- 111 / 767 Flurstücksbezeichnung
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Staßfurt  
Gemeinde: Staßfurt  
Gemarkung: Staßfurt  
Flur: 10  
Maßstab: 1 : 1 000
- Stand der Planunterlage: 11/ 1999
- Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Staßfurt am: 20.12.1999  
Aktenzeichen: A8-5120/99

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 

Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO Handwerksbetriebe sowie Läden nicht zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 

Zwischen Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen nicht zulässig.

Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfender Gehölzen entsprechend der unter Punkt 4.0 genannten Pflanzliste zu bepflanzen. Diese Grünflächen müssen mindestens 20% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen. Die Baum- und Schutzpflanzungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen.
- Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 

Von den Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO werden gemäß Satz 3 folgende bauliche Anlagen ausgeschlossen: Gartenlauben und Schwimmhallen.
- Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gilt folgende Pflanzbindung:  
Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB sind mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch (Pflanzhöhe 1,0 Meter) und je 30 m<sup>2</sup> ein Baum.  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Auswahl heimischer, standortgerechter Laubgehölze für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. (1) 25 BauGB:

- Heimische, standortgerechte Sträucher:
- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| - Sanddorn                | Hippophae rhamnoides |
| - Haselnuss               | Corylus avellana     |
| - Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra       |
| - Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna   |
| - Schlehe                 | Prunus spinosa       |
| - Heckenrose              | Rosa canina          |
| - Brombeere               | Rubus fruticosus     |
| - Bartriegel              | Cornus sanguinea     |

- Mittelhohe, heimische, standortgerechte Bäume:
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| - Hainbuche      | Carpinus betulus |
| - Eberesche      | Sorbus aucuparia |
| - Schwarzerle    | Alnus glutinosa  |
| - Salweide       | Salix caprea     |
| - Feldahorn      | acer campestre   |
| - Feidulme       | Ulmus minor      |
| - Traubenkirsche | Prunus padus     |
- Hochwüchsige, heimische, standortgerechte Bäume:
- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| - Winterlinde | Tilia cordata       |
| - Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| - Stieleiche  | Quercus robur       |
| - Esche       | Fraxinus excelsior  |

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten des Eigentümers bzw. Nutzers des Flurstückes 781/129 sowie für die öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 

In den Sichtfelder sind bauliche Anlagen und Lagerflächen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.
- Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 (2) BauGB
 

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beträgt höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände vor dem Hausgrund (HG).
- Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
 

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Doppel- und Einzelhäuser mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ausnahmen sind für öffentliche Versorgungsbetriebe zulässig.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 87 (1) und (4) BauO LSA i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Oberflächenbefestigung
 

Der Asphalt- und Betonflächenanteil privater Zufahrtswege, Hof- und Stellplatzflächen darf 30 % nicht überschreiten. Eine Oberflächenbefestigung von Besucherparkplätzen mit Asphalt ist unzulässig. Eine Befestigung neu anzulegender Rad- und Gehwegflächen mit Asphalt ist unzulässig.
- Garagen / Stellplätze
 

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind nicht auf die Pflanzgebot gemäß Pkt. I, 1 und 2 anzurechnen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.
- Freiflächen
 

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern (Bodendecker) im Bereich der Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Im Bereich des Sichtdreieckes sind keine Strauch- oder Baumpflanzungen zulässig.
- Fassadengestaltung
 

An Wandbekleidungen sind nur mineralische Putz- oder Klinkerfassaden sowie Kunstharzputze zulässig. Holz ist in der Fassade zu einem Drittel der Fassadenfläche zulässig. Spiegelfläche und Kunststoff-Fassaden sind unzulässig. Die Fassaden sind in landschaftsverträglichen Farben zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen. Großmuster wie Rauten, Kreise o.ä. sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Gesamtvorhaben einfügen.
- Werbeanlagen
 

Werbung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur auf Gebäudeflächen zulässig. Die von den Umrissern der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen. Dachreiterwerbung und Warenautomaten sind unzulässig.
- Dachformen
 

Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung beträgt zwischen 28° und 45°. Für Garagen sind auch Flachdächer möglich.
- Einfriedungen
 

Einfriedungen zur Straße sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig.

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 01/90 WOHNGEBIET "ERICH-WEINERT-STRASSE" DER STADT STASSFURT

URSCHRIFT