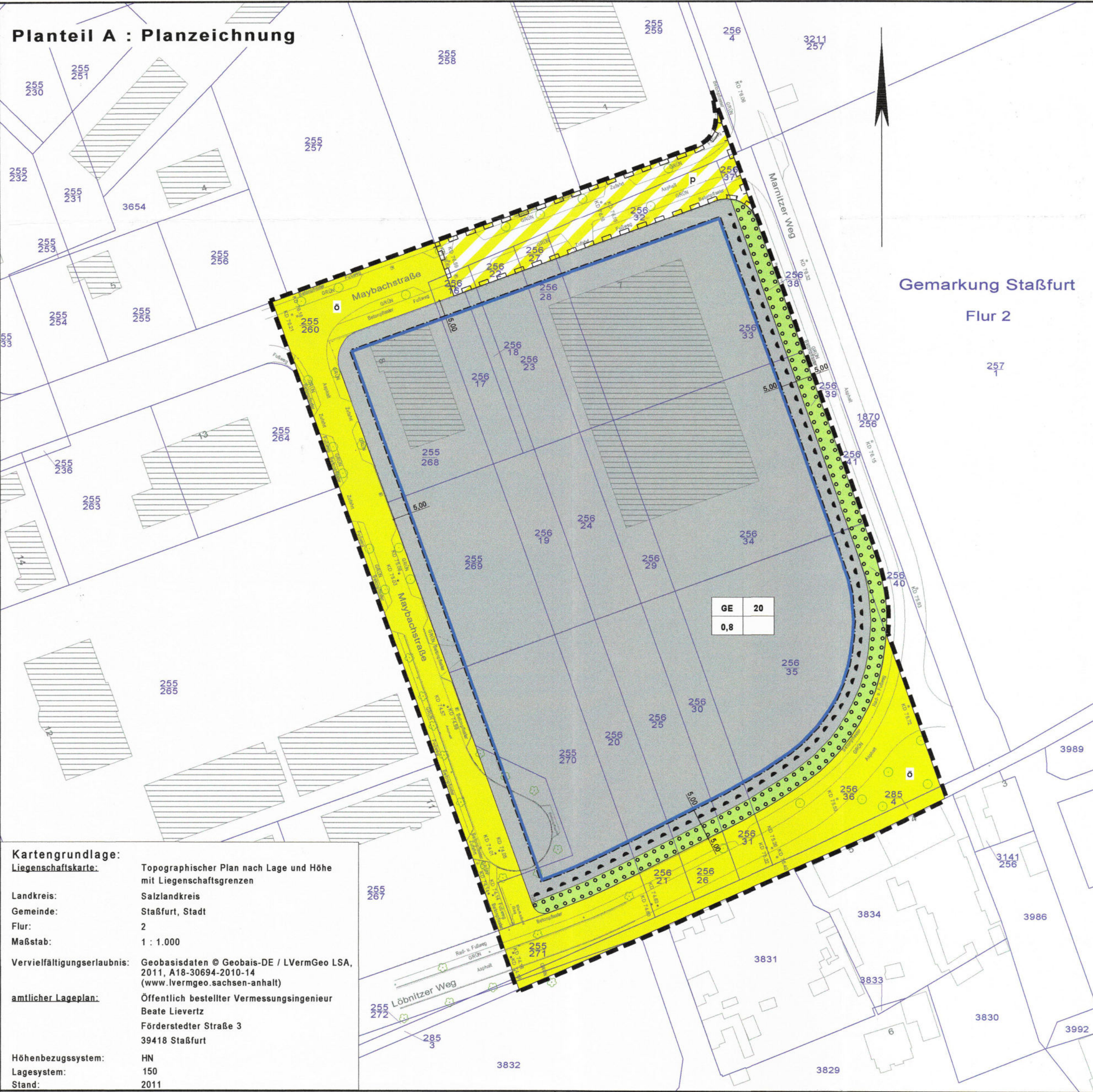


1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 / 92 "Gewerbegebiet Berlepsch"

Planteil A : Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Topographischer Plan nach Lage und Höhe mit Liegenschaftsgrenzen
Landkreis: Salzlandkreis
Gemeinde: Staßfurt, Stadt
Flur: 2
Maßstab: 1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis: Geobasisdaten © Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2011, A18-30694-2010-14 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt)
amtlicher Lageplan: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Beate Lievertz Förderstedter Straße 3 39418 Staßfurt
Höhenbezugssystem: HN
Lagesystem: 150
Stand: 2011

Planteil B: Textliche Festsetzungen

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet GE festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - Die allgemein zulässige Nutzung gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 werden gem. § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**
 - Die festgesetzten Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen können um bis zu 5 m durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (z.B. Masten, Abluftreinigungen) überschritten werden.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterterrassen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 9 BauGB)**
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen sind beidseitig Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Auf 100 m Straßlänge sind insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 aus der Begründung. Bestehende Bäume sind auf diese Pflanzbindung anzurechnen.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine geschlossene 2-reihige Landschaftshecke zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Reihen betragen 2 m, die Abstände innerhalb der Reihen betragen 1,5 m. Verwendung finden 20 % Heister und 80 % Sträucher der Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste 2 in der Begründung.
 - Auf Freiflächenstellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 aus der Begründung.
 - Die Mindestgröße für die unversiegelten und nicht befahrbaren Baumscheiben beträgt 8 m².

- ### II Widmungsverfügung
- Mit der Verkehrsübergabe wird die neu errichtete Verkehrsfläche zwischen der Wendeanlage in der Maybachstraße und dem Löbnitzer Weg auf Grundlage § 6 i.V.m. § 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) dem öffentlichen Verkehr gewidmet.
- Für die Verkehrsfläche gelten gem. § 6 Abs. 2 StrG LSA folgende Festlegungen:
- Die Verkehrsfläche wird als Gemeindestraße gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA eingruppiert.
 - Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Staßfurt.
 - Die Verlängerung der Maybachstraße dient als neue Anbindung des Gewerbegebietes an den Löbnitzer Weg. Sie ersetzt in dieser Funktion die derzeitige Anbindung an den Märtnitzer Weg, deren Einziehung unmittelbar nach der Widmung der neuen Verkehrsfläche mit der Bekanntmachung rechtskräftig wird.
- ### III Hinweise
- #### Hinweis auf Altlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungehindert zu informieren.
- #### Hinweis auf Bodendenkmale
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und der Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- #### Hinweis zum Artenschutz
- Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
- #### Hinweis auf die Schutzschatzung
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)", in Kraft seit dem 30.09.2011, ist zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Erstellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch" am 27.10.2011 beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staßfurt, den 14.11.2011
 Siegel Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Staßfurt, den 11.01.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2011 frühzeitig unterrichtet.

Staßfurt, den 16.03.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.2011 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Staßfurt, den 16.03.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 15.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch" mit Begründung gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Staßfurt, den 16.3.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 14.05.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten zur Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staßfurt, den 16.05.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Staßfurt, den 16.05.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den 27.11.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.11.2012 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Staßfurt, den 27.11.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung wird hiermit als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB ausgefertigt.

Staßfurt, den 27.11.2012
 Siegel Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.11.2012 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) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung am 07.11.2012 in Kraft getreten.

Staßfurt, den11. NOV. 2012
 Siegel Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

....., den
 Siegel
 LVermGeo

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsstabole	
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (OK) über 76 m HN
§ 8 BauNVO	§ 18 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ	
§§ 17, 19 BauNVO	

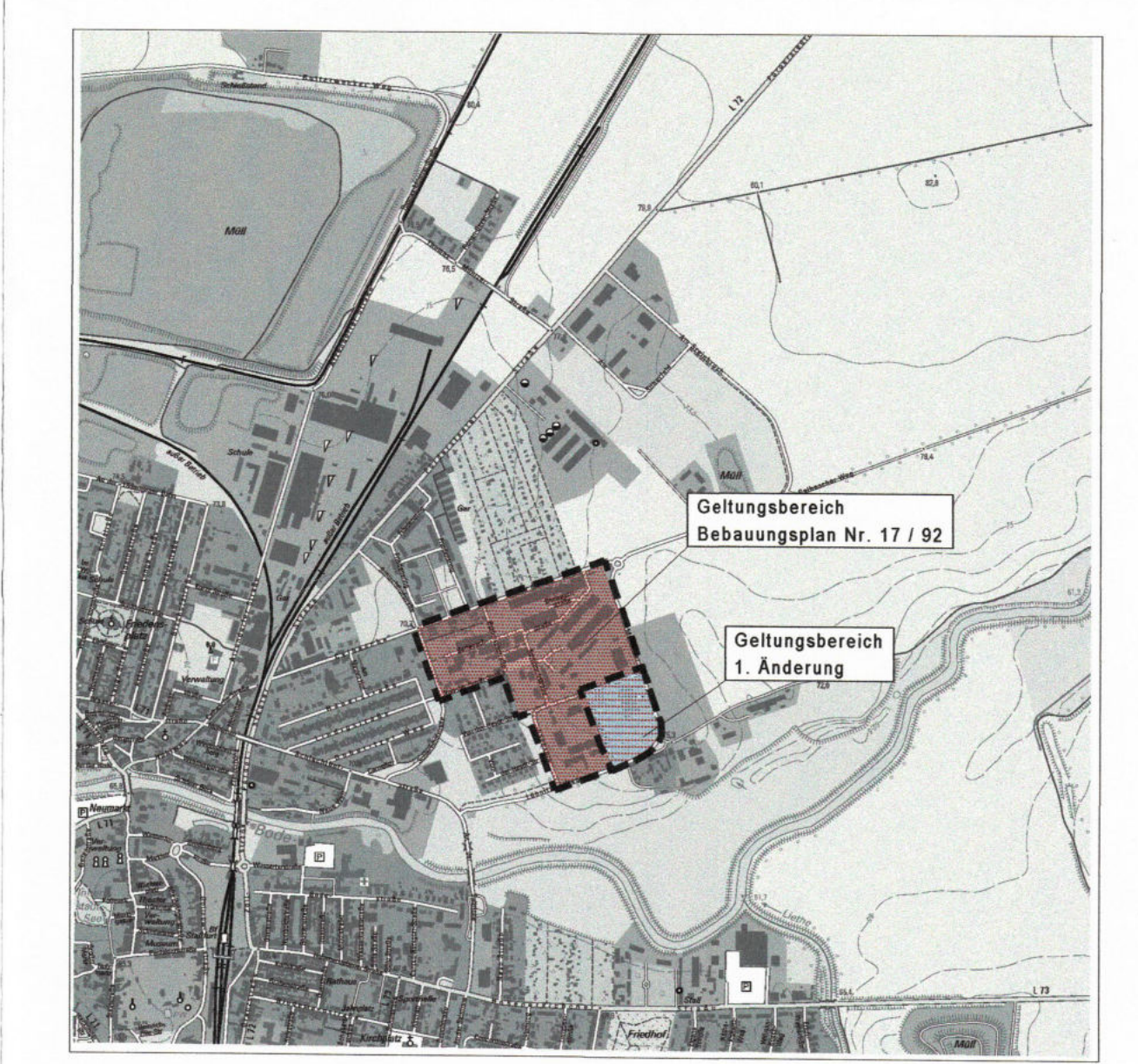
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen öffentlich	
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung private Betriebszufahrt	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, Abs. 6 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche privat	

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern	§ 9 Abs. 21 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksnummer	65
Flurstücksgrenze	
Flurgrenze	
Gebäudebestand	
vorhandener Baum mit Standortkoordinaten	
vorhandener Baum	



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 Kartenblatt 4135 NO Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geobasisdaten © Geobasis-DE / LVerm Geo LSA, 2011/ A18-30694-2010-14 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Stadt Staßfurt

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 / 92 "Gewerbegebiet Berlepsch"

Satzung **Urschrift** Juni 2012

Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH Halberstädter Straße 40 a 39112 Magdeburg

ISP Ingenieurgemeinschaft Steinbrecher + Partner