



Katastergrundlage: Gemeinde: Staßfurt  
 Liegenschaftskarte: Gemarkung: Staßfurt  
 Flur: 2  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planunterlage: Okt. 1998

Vervielfältigungs-  
 erlaubnis: erteilt durch: Katasteramt Staßfurt  
 am: 12.10.1998  
 Aktenzeichen: A8-4743/98

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Die Teilgebiete GEe1 und GEe werden hinsichtlich der Emissionen i. S. des § 6 (1) BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - In den Teilgebieten GEe1 und GEe sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen.
  - In den Teilgebieten GEe1 und GEe sind Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen.
  - In den Teilgebieten GEe1, GEe und SO Holz- und Baubedarfshandel sind zentrumstypische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Obst, Drogerieartikel und Arzneimittel, Papier, Bücher, Schreibwaren, Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel, Musikalien, Schallplatten, Elektrohaushaltsgeräte - Kleingeräte und "weiße" Ware, Radios, HiFi-Geräte, Video-Geräte, Fernseher und Car-Hifi, Einrichtungsgegenstände, Teppiche) nicht zugelassen und Nebensortimente (Trockenblumen, Zoartikel, Tier-nahrung, bis auf Fische keine lebenden Tiere, Glaswaren, Keramik für Zierpflanzen, Verpackungsmaterial, Fachbücher) auf 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
  - In dem Teilgebiet SO Holz- und Baubedarfshandel ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl um 40% durch Nebenanlagen möglich.
  - Bezugspunkt für die max. Traufhöhe in den Teilgebieten GEe1, GEe, GE und SO Holz- und Baubedarfshandel ist das natürliche Gelände vor dem Baugrundstück.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Die Firstrichtung und die Dachform der Hauptgebäude müssen sich im Teilgebiet WA am Bestand orientieren.
  - Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - Versiegelte Oberflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mind. 30%igem Fuganteil herzustellen.
    - Parkplätze und ihre Zufahrten sind so herzustellen, daß Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann.
    - Je 6 Stellplätze ist ein Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) in einer Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.
    - Zwischen dem mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Bereich sind Einfahrten und Zugänge zulässig. Für den Bereich der Einfahrten und Zugänge ist das Pflanzgebot aufgehoben.
  - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
    - Die Versickerung von Niederschlagswasser hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Gegebenenfalls sind Sammelbehälter für Niederschlagswasser anzulegen.
  - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - Die privaten, nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen Laubbäumen (Stammumfang 14 - 16 cm) und Straucharten (Höhe 60 - 100 cm) zu

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

- I. Planzeichenfestsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
    - SO** Sondergebiet "Holz- und Baubedarfshandel" (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
    - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
    - 9 m maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
    - II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
    - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
    - g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich für notwendige Einfahrten und Zugänge

- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. v. m. (§ 1a (3) Satz 1 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Umgrenzung von Flächen im Einwirkungsbereich der ehemaligen Bergwerksanlagen (gilt für das ganze Plangebiet) gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB

- bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mind. 10 Sträucher zu pflanzen, je angefangene 350 m<sup>2</sup> ist mind. 1 mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen. Der Bestand ist anzurechnen.
- Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen auf privaten Grundstücken sind zu mind. 50% mit Pflanzen zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige zu ersetzen.
  - Der Großbaumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 12.12.1996 dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - Die Bepflanzung hat dicht, mehrreihig und mehrschichtig, d.h. flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen zu erfolgen. Der Bestand ist einzubeziehen.
    - Für den Bereich, der für die Nutzung der Baugrundstücke notwendigen verkehrlichen Anbindungen einschließlich des notwendigen Haltesichtfeldes darstellt, ist das Pflanzgebot aufgehoben. Die Bepflanzung im Bereich der Gleisanlage hat gewisse Abstände zur Gleismitte gem. der Richtlinie der Deutschen Bahn AG einzuhalten.
    - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 12.12.1996, um den für das Baugebiet wertvollen Großbaumbestand zu sichern.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB (ehemaliger Industriestandort, Verdacht auf Altlasten)

Feuerlöschteich

Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Traufhöhe
II	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
-		

PRÄAMBEL

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) und der Gemeinderänderung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 968), 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 23. Januar 1990, einschließlich der in § 26 a getroffenen Sonderregelungen für die neuen Bundesländer, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenerklärung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) vom Stadtrat der Stadt Staßfurt am 28.10.1999 als Satzung beschlossen worden.

VERFAHRENSVERMERKE

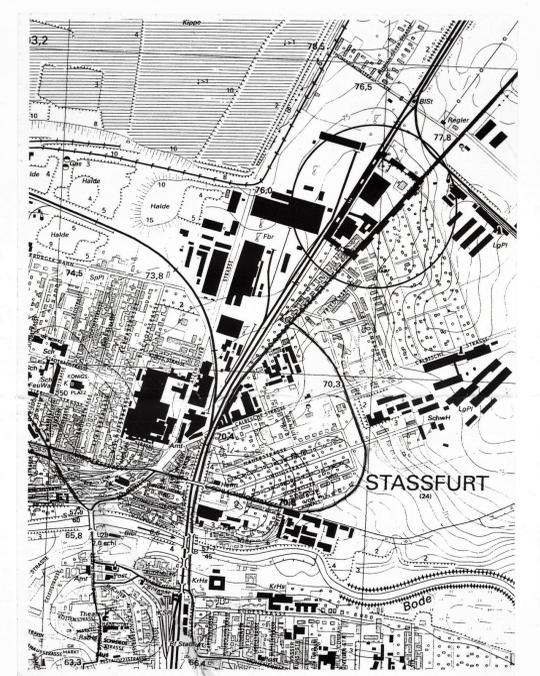
- Aufgestellt aufgrund des Aufschlußbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 27.03.1997. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Staßfurt" und Volksstimme "Salzlandkurier" am 23.04.1997 erfolgt.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:
- Die für die Raumordnung zu erlassende Satzung gemäß § 14) BauGB mit Schreiben 11.12.1998 beschlossen.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 28.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Der geänderte Entwurf mit der Begründung wurde am 27.05.1999 beschlossen. Die von der Änderung betroffenen Bürger sind gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB i. v. m. § 19 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.1999 von der geänderten Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB i. v. m. § 19 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 01.02.1999 bis zum 03.03.1999 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. 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 "Staßfurt" am 20.01.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:
- Die verwendete Planunterlagen sind dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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 Orthoretrie ist einwandfrei möglich.  
 Vermessungsamt KATASTERAMT STAßFURT  
 Ort: STAßFURT, 03.11.1999  
 In Anwesenheit:   
 Unterschrift:
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgezeichneten Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarn einden am 28.10.1999 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.10.1999 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beiliegend.  
 Datum: 03.11.1999  
 Der Bürgermeister:

9. Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.  
 Datum: 15.11.1999  
 Der Bürgermeister:

10. Die Bebauungspläne 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 15.11.1999 im amtlichen Mitteilungsblatt "Staßfurt" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen.  
 Datum: 15.11.1999  
 Der Bürgermeister:

Katastergrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10000  
 Blatt Nr. M-32-12-A-C-4 Staßfurt Ausgabejahr 1996  
 Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung  
 Sachsen-Anhalt am: 12.11.1998  
 Aktenzeichen: LVermD\_V/0026/98



# Stadt Staßfurt

Landkreis Aschersleben-Staßfurt

Urschrift

## Bebauungsplan Nr. 35/97

### "Förderstedter Straße - West"

