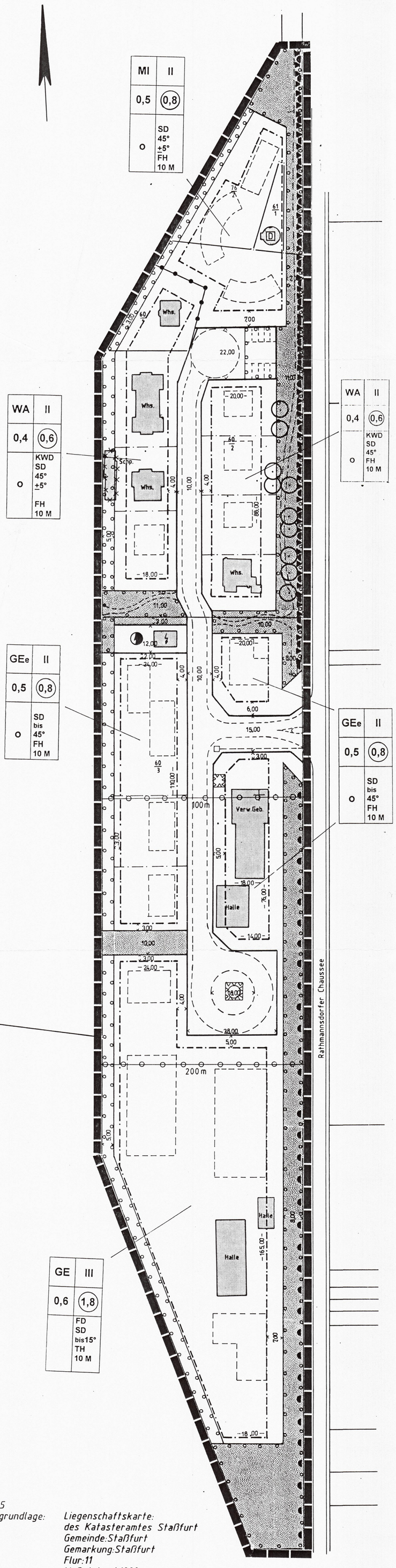

L-13/95
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes Staßfurt
Gemeinde:Staßfurt
Gemarkung:Staßfurt
Flur:11
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage(Monat,Jahr):07/95
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Staßfurt
am: 22.07.1997
Aktenzeichen: AB- 3801 / 97

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 19. 05. 1994 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt " Salzlandbote" am ...24.06.1994 .erfolgt.

Datum:.04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist Gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Datum:04.06.1999 . (Siegel)

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum VE-Plan nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 26.09.1995 bis zum 27.10.1995 durchgeführt worden.
Die öffentliche Auslegung ist am 19.09.95 in der Volksstimme "Salzland-Kurier" bekanntgemacht worden.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 15.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 21.08.1997 die Umwidmung des bestehenden VE-Planverfahrens zum B-Plan Verfahren beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Umwidmungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 24.09.1997 erfolgt.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 20.11.1997..den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen
und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 12.12.1997.zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

8. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.01.1998 bis zum .09.02.1998.nach § 3 Abs.2, BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 17.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsstelle....KA Staßfurt.....

Ort / Datum:...Staßfurt 24.07.2000

Dienstsiegel

.....
Unterschrift

10. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellung-nahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 22.04.1999 gebilligt.

Datum:04.06.1999 (Siegel)

Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Datum:15.6.00(Siegel)

i.V.

Der Bürgermeister

13. Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.08.2000 veröffentlicht durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Salzlandbote..... am 09.08.2000.., ist der Satzungsbeschluss bekanntgemacht sowie auf den Ort und die Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 BauGB hingewiesen worden. Der Plan ist mit dieser Bekantmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Datum:15.08.00(Siegel)

i.V.

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet s. textl. Fests
MI	Mischgebiet s. textl. Fests
GEe	Eingeschrängtes Gewerbegebiet s. textl. Fests
GE	Gewerbegebiet s. textl. Fests

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
(0,6)	Geschoßflächenzahl
FH	Firsthöhe in m bezogen auf das Straßenniveau- s. textl. Fests. -
TH	Traufhöhe in m bezogen auf das Straßenniveau- s. textl. Fests. -

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

Grünflächen

pr	private Grünfläche (mit Fußweg)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Schutz,Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen- s. textl. Fests. -

Bäume

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)

Flächen mit Bauverbot (Bergbausicherung) s. textl. Fests

Abbruchgebot

Abstandslinien mit Entfernungsangabe s. textl. Fests

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Gestaltung

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

Festsetzungen Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 BauO LSA

KWD	Krüppelwalmdach
FD	Flachdach
SD	Satteldach mit Neigung
45° ±5°	Neigung Unter- / Überschreitung untergeordnete Bauteile können in abweichender Dachform- u. neigung erstellt werden

Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegen.

Darstellungen und Bestandsangaben

Grundstücksgrenze

Gebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Bestandsangaben DIN 18702: Auszug

Whs	Wohngebäude		Geschoßzahl
	Hausnummer		Durchfahrt
	Wirtschaftsgebäude	Halle	Industriegebäude
	Stall		Garage
	Gemeindegrenze		Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze		Flurstücksgrenze
	Zugehörigkeitshaken		Flurstücknummer
	Nutzungsgrenze		Wasserleitung
	Höhenlinie		Böschung

Textliche Festsetzung

1. Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleicherungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PLanzV 90) vom 18.12.1993 (BGBl. I S. 58). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Abstandserlaß RdErl. des MU vom 26.08.1993

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in WA-Gebieten nach § 4 Absatz 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Läden nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.6, 7 u. 8 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m^2 sind nicht zulässig. Die Ausweisung von Besucherstellplätzen im Mischgebiet wird auf max. 15 Stellplätze begrenzt.

2.3. Eingeschrängte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet -GEe- sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig , die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) und § 8 (3) Nr. 1,2,3 BauNVO .

2.4. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet -GE- sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die in GE-Gebieten nach § 8 (3) Nr. 1, 2 u. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.5. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen solche für Kleintierhaltung, sind zulässig. Es wird jedoch festgesetzt, daß Nebenanlagen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Flächen nicht zulässig sind.
Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

2.6. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) sind zwischen Baugrenzen und öffentlichen Flächen nicht zulässig.
In allen Baugebieten sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücken zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach max. 8 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

2.7. Abstände
Die Abstände zu Wohngebieten werden durch eine Abstandslinie-o-o-o-o-o-o-mit entsprechender Entfernungsangabe in Metern gekennzeichnet. In diesen Abstandsräumen (Abstandsklassen VI u. VII) sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile in dem gekennzeichneten Abstandsraum zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gesichert ist.

2.8. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Pflanzbindung, Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.8.1. Allgemein
Der Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft ist durch Zuordnung öffentlicher und privater Grünflächen als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angemessen auszugleichen bzw. zu ersetzen (NatSchG LSA vom 11.02.1992).
In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen (öffentliches und privates Grün) sind nur folgende standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten (Laubgehölze) zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Eberesche, Hasel, Pfaffenhütchen, Mirabelle, Heckenrose, schwarzer Holunder, roter Hartriegel, Schwarzdorn, wolliger Schneeball, Flieder, Liguster. Für die pflanzenden Gehölze ist eine Pflege- und Anwachsgarantie von 2 Jahren festgesetzt.

2.8.2 Straßenbegrünung
Ausgenommen von der Bepflanzung sind Flächen, die für Ein- und Ausfahrten von Straßen und Grundstücken notwendig sind und bei den Grundstücken, die 8 m Breite nicht überschreiten. Dies gilt auch für Grundstücke, die durch Pflanzstreifen geteilt werden.
Straßenbegleitende Bäume sind zusätzlich den Pflanzstreifen im Straßenbereich zuzuordnen und mit bodendeckenden Sträuchern und Gräsern zu unterpflanzen. Das Anlegen von Hochbeeten ist nicht erlaubt.

2.8.3 private Grünflächen
Für die Flächen des Plangebietes sind zusätzliche und festgelegte Pflanzstreifen und private Grünflächen (2.8.1) auf Baugrundstücken mit heimisch standortgerechten Gehölzen der genannten Liste (2.8.1) zu bepflanzen. Das Maß der Begrünung, einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen nach Aufteilung der Fläche mind. 2 m Pflanzstreifen, soll bei einer GRZ von 0,6 30% die nicht überbauten Flächen nicht unterschreiten.
Je 100 m^2 versiegelter Flächen sind zwei heimische Laubbäume STFG 14/16cm und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.8.4 öffentliche Grünflächen
Hier gilt Punkt 2.8.1 sinngemäß.

2.9. nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Für die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bauverbot sind Bergbausicherungsmaßnahmen aufzunehmen. In den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücken darf der Bewuchs 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme im Kronenansatz von über 2,0 m Höhe anzusehen sind.

2.10. Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Höhenanlage der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt: Die Angabe über Höhenanlagen der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.Bezugspunkt ist die OK der Straßenmitte. Bauliche Anlagen dürfen im OK-Fußboden nicht höher als 0,6 m über Bezugspunkt liegen. Turmartige Aufbauten von max. 10 qm Grundfläche sowie technische Aufbauten (z.B.Lüftungskanäle, Aufzüge, etc.) dürfen die festgesetzte Firsthöhe maximal um 4 m überschreiten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 BauO)
Die Anwendung geltender örtlicher Bauvorschriften gilt unter Beachtung der o.g. verbindlichen Rechtsvorschriften für diesen Bebauungsplan als festgesetzt. Zusätzlich sind verbindlich: Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind die Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine). Eine Befestigung in Beton, Betonunterbau ist nur dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften oder besondere betriebliche Belange es erfordern (Wasserschutz).

Pflanzgebot
Fassadenbegrünungen sind für Flächen ohne Fensterteilung bei einer Größe ab 90qm vorzunehmen. Zu verwenden ist Efeu und wilder Wein (Selbstklimmer).
Einfriedigungen sind nur als offene Zäune zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Höhe der Zäune von max. 1.50 m in den übrigen Bereichen sind max. 2,00 m Höhe zulässig.

Hinweise
Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planentwurf Blatt 1 und den "Textlichen Hinweisen" zum Bebauungsplan (Anlage)

Urschrift

Bebauungsplan Nr. 29/94
(ehemals Vorhaben- und Erschließungsplan)

"Bleicherdewerk Staßfurt" Rathmannsdorfer Chaussee in der Stadt Staßfurt

M. 1 : 1000 **März 1999**

Aufgestellt:
Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl.-Ing. AK LSA
Gregor Baumeister
Teichwall 5 06749 Bitterfeld
Tel. (03493 / 22 95 4)
Tel. (0209 / 78 76 54)
Oktober 1998 / März 1999