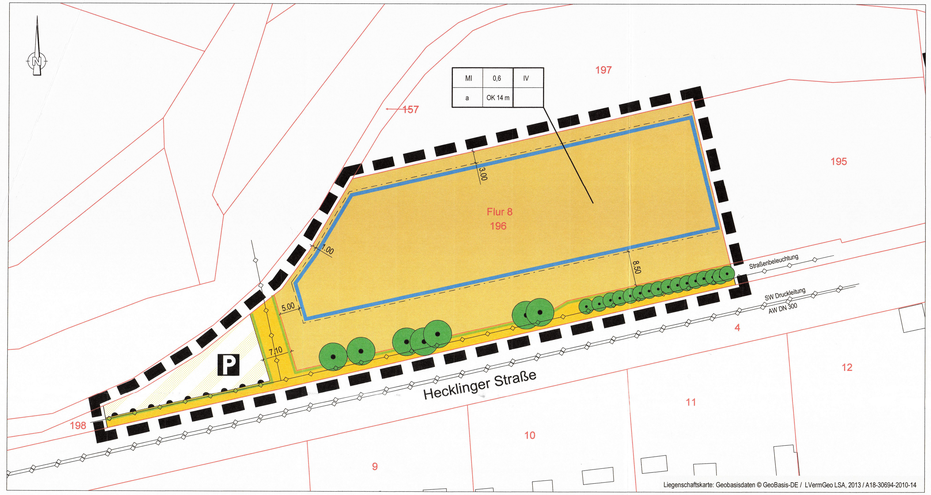
BEBAUUNGSPLAN NR. 36/97

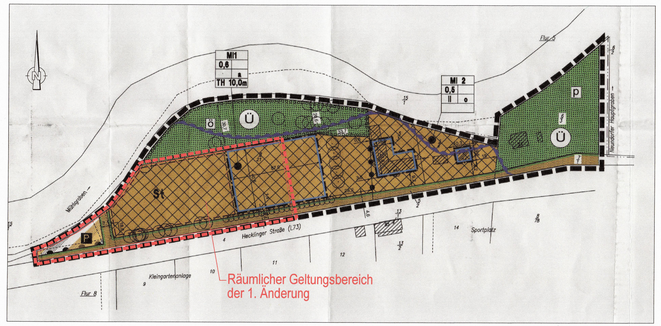
„Bad Hecklinger Straße“ - 1. vereinfachte Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



Liegenschaftskarte: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-30694-2010-14

Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans (unmaßstäblich)



Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

OK 14 m — Oberkante der Gesamthöhe der baulichen Anlagen — §§ 16, 18 BauNVO

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Parkplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs. 7 BauGB

unterirdisch

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstücksgrenze

196 — Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	Oberkante der Gesamthöhe der baulicher Anlagen	

TEXTLICHE FESTSETUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche am Grundstückszugang.

2.3 Anlagen der Haustechnik sowie Telekommunikationsanlagen dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 3 m überschreiten.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die festgesetzte abweichende Bauweise („a“) gilt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen. Ausgenommen davon sind behindertengerecht herzustellende Stellplätze.

4.2 Schutz von Brutvögeln
Gehölzentnahmen und eine Inanspruchnahme der Wiesenflächen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. März zulässig.

4.3 Schutz der Fledermäuse
Altbäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm sind durch ein Fachgutachterbüro vor bzw. während der Fällung auf ein Fledermausvorkommen zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

4.4 Schutz von Zauneidechsen
Vor der Durchführung von Bodeneingriffen sind die geeigneten Flächen entlang des vorhandenen Weges auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitate umzusiedeln.
Der Fang hat als Handfang zu erfolgen. Die Durchführung des Fanges erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/ Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni, in Abhängigkeit von der Witterung) oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August/September). Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Zwischenhabitat (vgl. Festsetzung 4.5) umzusiedeln.
Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro zulässig.

4.5 Herstellung eines Zwischenhabitates für Zauneidechsen
Es sind vor Beginn des Absammelns von Zauneidechsen nach Festsetzung 4.4 zwei Reptilienburgen aus Totholz innerhalb des festgesetzten Parkplatzes anzulegen. Diese sind bis zum Abschluss der Baumaßnahme im Mischgebiet vorzuhalten.

4.6 Schutz des Rotmilans
Vor Baubeginn ist durch einen Fachgutachter in einem Umkreis von 300 m um das Baufeld sowie die im Plangebiet zu fällenden Bäume auf ein Vorhandensein von Greifvogelhorste zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu übergeben.

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Herkunft der Gehölze (hier: Herkunftsgebiet 2) ist nachzuweisen.

Pflanzqualität Baum:
Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt

Artenauswahl Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Populus tremula - Zitterpappel
Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzqualität Sträucher:
2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm

Artenauswahl Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Ist ein Anpflanzen von Bäumen zum Schutz von Altbäumen nicht möglich, sind Hecken aus Sträuchern zu pflanzen.

5.2 Innerhalb des MI-Teilgebietes sind 4 gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Herkunft der Gehölze (hier: Herkunftsgebiet 2) ist nachzuweisen.

Pflanzqualität Baum:
Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt

Artenauswahl:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Populus tremula - Zitterpappel
Sorbus aucuparia - Eberesche

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der Südwest-Flanke des Staßfurter Sattels. Das Bergschadensgebiet ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche, die innerhalb des Plangebietes bei ca. 1,0 mm/Jahr liegen.

Archäologie

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Vor der Aufnahme von Tiefbauarbeiten ist daher stets eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Für Erdarbeiten besteht gemäß § 14 Abs. 1 eine Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 8. April 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36/97 "Bad Hecklinger Straße" in Staßfurt für einen Teilbereich im vereinfachten Verfahren zu ändern (Beschluss-Nr.0329/2021).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 457 vom 16. April 2021 erfolgt.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat hat am 24. Juni 2021 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 mit Begründung in der Fassung vom 26. Mai 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0364/2021).

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

4. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung konnte in der Zeit vom 1. Juli 2021 bis einschließlich 9. August 2021 eingesehen werden. Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde die angeordnete Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 PlanSiG i.V.m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt.
Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Staßfurt eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 464 vom 30. Juni 2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

5. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28. Juni 2021 durchgeführt.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

6. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28. Juni 2021 abgestimmt.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 am 23. September 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

8. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 wurde vom Stadtrat am 23. September 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates 23. September 2021 gebilligt.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

9. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 "Bad Hecklinger Straße" in Staßfurt in einem Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom August 2021 wird hiermit ausgefertigt.

Staßfurt, den 30.09.2021 Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung 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 "Salzlandbote" Nr 499vom 13.10.2021 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist am 13.10.2021 in Kraft getreten.

Staßfurt, den 20.10.2021 Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 23. September 2021 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ der Stadt Staßfurt für einen Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

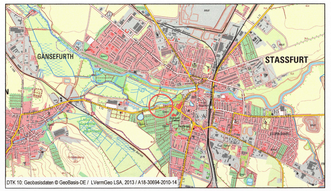
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Satzung ist eine Begründung mit Anlage beigefügt.

Urschrift



DTK 10: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-30694-2010-14

Urschrift

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 36/97

„Bad Hecklinger Straße“ - 1. vereinfachte Änderung

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	August 2021
Gemarkung	Staßfurt
Flur	8
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\21-429 B-Plan SFT Hecklinger Straße\CAD\2-Satzung\B-Plan Nr. 36-97.dwg