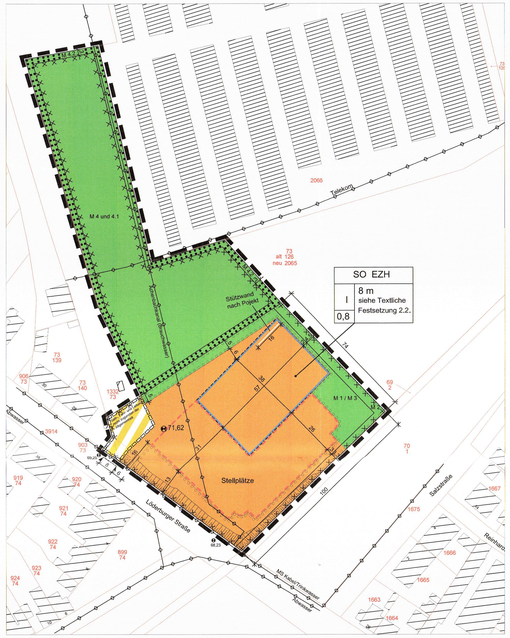
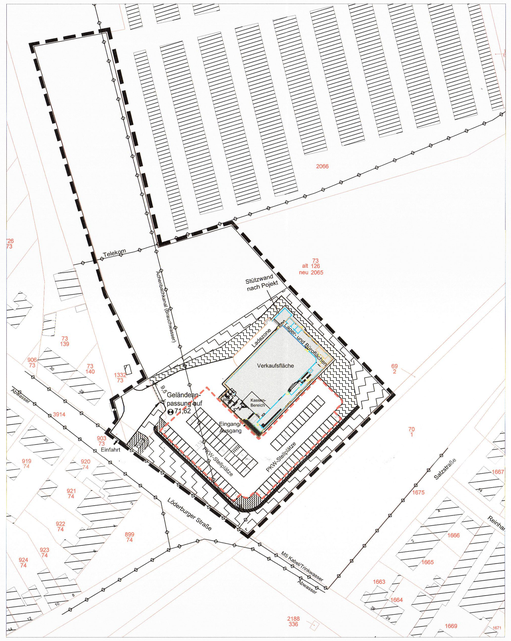
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56/17 "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Teil A: Planzeichnung



Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17



Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauG B, § 11 BauNVO)

SO EZH — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Gebäude 8 m — maximale Gebäudehöhe

Höhenkote = Geländeoberkante

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 , 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 BauGB)

private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bsp. M 1 — grünordnerische Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze — Zweckbestimmung Stellplätze

Stützwand nach Projekt - gemäß Textlicher Festsetzung 4.3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5 — Vermaßung in Metern

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen (§ 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Böschung

Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze

z.B. 73/126 — Flurstücknummer

vorhandene Bebauung (Gebäudebestand)

vorhandene Bebauung (Garagen mit Solarmodulen)

unterirdischer Leitungsbestand, nicht lagegenau

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
Zahl der Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters der Stadt Staßfurt

Gemeinde: Staßfurt
Gemarkung: Staßfurt
Flur: 1
Flurstück: 903/73
Teilflurstücke: alt 73/126 (neu 2065) , 1332/73
Koordinaten : ETRS83 32
Höhenbezugssystem: HS 170
Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / A 18-30694-2010-14

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten

- Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

sind zulässig:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² und einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von mindestens 95 % gemäß Staßfurter Liste / Teil I, sowie ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei und Konditorei) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².
2. zugehörige Pkw Stellplätze, Lieferbereiche und Nebenanlagen wie z.B. Überdachungen von Einkaufswagen.
3. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.

§ 9 Abs. 2 BauGB:
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete gebäudetechnische Aufbauten überschritten werden.
2. Die maximale herzustellende Gebäudehöhe für bauliche Anlagen (Stellplätze und Gebäude) betragen 8 m bei einer unteren Bezugshöhe von 71,62 m NHN.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Die Rollsysteme der Einkaufswagen sind aus Kunststoff auszuführen.
2. Die Oberfläche des Parkplatzes ist zu asphaltieren.
3. Im nord-westlichen Bereich der Lieferzone und der lüftungstechnischen Anlagen ist eine Stützwand auf 16 m Länge, mit einer Höhenstaffelung von 1 m bis 3 m, zu errichten.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Ziffer a) BauGB)

M 1: Es ist eine Rasenfläche von 2.000 m² anzulegen und als unversiegelte Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

M 2: Auf einer Fläche von 659 m² ist mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten.
Zur Ansaat des Grünlandes ist eine Regio-Saatgutmischung UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.

In jeder Vegetationsperiode ist die Fläche 2 x zu mähen: 1. Schnitt 30. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt 15. bis 30. September. Das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen.

M 3: Auf den Fläche M 1 und M 2 sind insgesamt 15 hochstämmige Laubbäume (STU 16 - 18 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung von insgesamt: 15 St - Hainbuchen (Carpinus betulus)

M 4: Auf der Teilfläche des Flurstückes alt 73/126 - neu 2065 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt sind auf einer Fläche von 7.691 m² 3.840 heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen.

M 4.1: Die in Maßnahme 4 (M 4) aufgeführten Anpflanzungen sind zu entwickeln um eine geschlossene Gehölzfläche aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln.
Notwendige Zufahrten und Fahrstreifen werden mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1 eingesäht und nach der Entwicklungspflege der Sukzession überlassen.

M 4.2: Auf den Teilflächen des Flurstückes alt 73/126 - neu 2065 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt ist auf einer Fläche von 1.195 m² ein 3 m breiter Saum mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

M 5: Die Maßnahmen M 1 bis M 4 beinhalten fünf Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweis zu den Anpflanzungsmaßnahmen

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss durch einen Schutzzaun zu schützen.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

A 1: Innerhalb der Fläche M 2 (Teilfläche des Flurstückes 73/126) sind mindestens 2 Steinrücken als jeweils 3 m langer, 1 m breiter und mindestens 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material als Reptilienhabitat anzulegen. Hier kann auch Betonbruch bis 75 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über Z I vorliegt.

A 2: Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Vegetation auf der Fläche des Baufeldes zu beseitigen. Dazu ist die Freifläche mit einer Schnitthöhe bis maximal 10 cm zu mähen.
Nach der Beseitigung der Vegetation ist jahreszeitenabhängig eine Nachkontrolle auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen. Das Baufeld ist anschließend mit einem Reptilienschutzzaun einzugrenzen.

A 3: Vor Baubeginn werden die Flächen des Baufeldes gemäht und von Verstecklätzen für Reptilien und potentiellen Nistplätzen für Bodenbrüter beräumt. Anschließend erfolgt eine Nachkontrolle der Flächen auf Niststätten.

A 4: Das Baufeld ist nach der Mahd sofort mit einem Bauzaun und einem Reptilienschutzzaun einzustellen.

A 5: Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind daher im Zuge der Maßnahme mit Froschklappen zu versehen.

A 6: Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung.

A 7: Es sind versickerungsfähige Beläge für die Befestigung von Flächen zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden.

A 8: Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung/ Rückschnitte/ Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA, § 9 Abs. 4 BauGB)

Gestaltung von Werbeanlagen

1. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Oberkante des Gebäudes um maximal 2,50 m überschreiten.
2. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Hinweise zum Artenschutz

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel:
Entsprechend den gesetzlichen Reglungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) erfolgt die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September. Ebenso erfolgt die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzu- stellen, sondern in der Zeit zwischen dem 01.03. und de. 30.09. des jeweiligen Jahres fallen, ist eine Befreiung gemäß § 67 Abs.1 BNatSchG von den Verboten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 B NatSchG zu beantragen. Grundlage für den Befreiungsantrag ist der Nachweis, dass keine artenschutz- rechtlichen Belange entgegenstehen. Durch eine Nach- kontrolle der vorhandenen Gehölze auf aktuelle oder dauer- hafte Nist- und Lebensstätten sowie auf vorkommende Tierarten sind Verbotstatbe- stände nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) auszu- schließen.

Hinweis zur Baumschutzsatzung

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutz- satzung der Stadt Staßfurt unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baum- bestandes in der Stadt Staßfurt" vorzunehmen.

Hinweis zum umgangenen Bergbau (Altbergbau und Bergschadens- und Bergsenkungsgebiet)

Das Planvorhaben liegt im Einwirkungsbereich der ehemalig- en Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der SW-Flanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekenn- zeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche.

Hinweise zum Bodenschutz

Die Arbeiten unter Geländeoberkante (Abriss- und Erschließ- ungsmaßnahmen, etc.) sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro, das die Sachkunde gemäß § 18 BBodSchG besitzt, begleiten zu lassen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der unteren Bodenschutz- behörde hierzu ein Bericht der fachtechnischen Begleitung zu übergeben.

Das Aushubmaterial ist mit dem Zuordnungswert > Z 2 zuzu- ordnen und entsprechend zu entsorgen. Für die Entsorgung auf Deponien sind Nachuntersuchungen notwendig. Es ist erforderlich, dass alle nicht versiegelten oder überbauten Flächen mit einer Deckschicht aus Z 0 - Material (Mutter- boden) abzudecken sind.

§ 9 Abs. 5 BauGB:
Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche registriert, Bergbau ist umgegangen (Altbergbaugebiet).

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt aufzustellen (Beschluss-Nr. 0465/2017).

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 364 vom 15.09.2017 erfolgt.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 03. April 2019 bis einschließlich 03. Mai 2019 statt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 400 vom 03. April 2019 sowie auf der Internetseite der Stadt Staßfurt.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. April 2019 und 27.11.2019 durchgeführt.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01. April 2019 und 27.11.2019 abgestimmt.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 12.09.2019 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt beschlossen (Beschluss-Nr. 0014/2019).

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 21.11.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 0063/2019).

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 05. Dezember 2019 bis einschließlich 07. Januar 2020 in der Stadtverwaltung, Haus I in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Montag	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 417 vom 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden sowie auf der Internetseite der Stadt Staßfurt.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 " Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt am 20.02.2020 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.
   Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 "Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße/Salzstraße" in Staßfurt wurde vom Stadtrat am 20.02.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.02.2020 gebilligt.

   Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 "Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße/Salzstraße" in Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Januar 2020 wird hiermit ausgefertigt.

    Staßfurt, den 29.06.2020 Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 435 vom 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 der Stadt Staßfurt ist auf der Internetseite der Stadt Staßfurt einsehbar.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 03.07.2020 in Kraft getreten.

    Staßfurt, den 06.07.2020 Oberbürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung (Land Sachsen-Anhalt)
(BauO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können in der **Stadtverwaltung Staßfurt,** Haus I, Steinstraße 19, 39418 Staßfurt FB II / FD 61 Planung, Umwelt und Liegenschaften Bereich Bauleitplanung eingesehen werden.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtrat Staßfurt vom 20.02.2020 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 "Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt nach § 12 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Staßfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56/17
"Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb
Löderburger Straße / Salzstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Satzung	Planungshoheit:	Stadt Staßfurt Hohenerxlebener Straße 12 39418 Staßfurt
Januar 2020	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld