

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Die gem. § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Für gem. § 6 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m² festgesetzt.

1.2.3 Die gem. § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.2.4 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Teile des Gebiets wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.3.2 Im GE gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist, wobei die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigen darf. Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Autoteilen sowie Tankstellenbetriebe.

1.4 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tierierlebnisort mit Schwerpunkt Haustiere" festgesetzt.

1.4.2 In dem Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Nutzungen allgemein zulässig:

- je eine Wohnung für den Betriebinhaber und den Mitarbeiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet und der betrieblichen Nutzung untergeordnet sind
- für den Betrieb eines Erlebnishotels notwendige Freizeitanlagen und Anlagen (z.B. Strichelgehäuge, Reiterparcour, Spielanlagen, Sitzgruppen)
- Cafeterien
- Anlagen für die Tierhaltung (z.B. Ställe, Unterstände)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Pflanz- und Spielplätze für Betriebsinhaber und Gäste des Betriebes gem. § 12 BauNVO sowie für die Bewirtschaftung der Freizeitanlagen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m aufweisen.

2.2 Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor oder hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß "Richtlinie für die Feuerwehr Sachsen - Anhalt" herzustellen.

2.3 In den Baugebieten werden maximale Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über den nachfolgend bestimmten Bezugshöhe festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe in m	Bezugshöhe in m über NNH
WA 1	8	86
WA 2	8	85
MI	10	87
GE	8	90
SO "Haustier-Erlebnisort"	8	89

II Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4716 "Wohngebiet Am Park".

1.2 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

2. Werbeanlagen

2.1 Zulässig sind:

- Werbeanlagen am Ort der Leistung
- Firmenlogos, -logos an der Fassade des Hauptgebäudes und mit einer Größe von max. 4 m²
- Firmenwegweiser mit einer max. Größe von 1 m² an der jeweiligen Grundstückszufahrt oder Gemeinschaftspunkten
- Pylone mit einer max. Höhe von 10 m
- Fahnen mit einer Masthöhe von max. 8 m

2.2 Nicht zulässig sind:

- Ausleuchtung
- wechselndes oder bewegtes Licht
- Soybeaner oder Laserwerbung
- Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 90 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2013 zulässig.

III Aufhebung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan 03 "Süd-westlich der B 71" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4716 "Wohngebiet Am Park" vollständig abgebrochen und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a "Wohnanlage am Park" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4716 "Wohngebiet Am Park" teilweise überplant und mit dessen Inkraftsetzung sowohl in den überplanten Teilen als auch den nicht überplanten Teilen vollständig außer Kraft gesetzt.

IV Hinweise

Hinweis zum Baumschutzgesetz

Der Schutz im geplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011.

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudemodernisierung oder -abbau sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nest- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Lettungsrechten

Die Rechte der Begünstigten innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Lettungsrechten belegten Flächen sind grundsätzlich durch die Eintragung von Baustellen / Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern.

Kartengrundlage:
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Atzendorf
 Flur: 12, 14
 Vervielfältigungsdatum: [AK/08/2018] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18-30994-2010-14
 Maßstab: 1:1.000
 Amtlicher Lageplan: ÖBVI Dipl.-Ing. Hartmann
 Agneersstraße 10
 39106 Magdeburg
 Höhenbezugssystem: HS 180 (NNH)
 Lagebezugssystem: LS 489
 Stand: 05.09.2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 12. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am 01.09.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4716 "Wohngebiet Am Park" beschlossen. Mit der Aufstellung erfolgte zugleich die Einleitung der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A. Der Aufstellungsbeschluss und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurden ordnungsgemäß gemacht. Die ordentliche Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden. Die ordentliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 22.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4716 mit der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Zugleich wurde die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind über den Amtsblatt Nr. 372 am 22.12.2017 ordentlich bekannt gemacht worden. Die ordentliche Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4716 mit der Begründung sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A haben vom 02.01.2016 bis 02.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und sind zusätzlich in das Internet eingestellt worden.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am 12.09.2016 die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans genehmigt und abgevoigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 4716 sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichnungsverordnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 12.06.2018 mit dem Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4716 sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A, in der Fassung vom 12.06.2018 wird hiermit ausgeteilt.

Staßfurt, den 25.06.2018
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 4716 der Stadt Staßfurt sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 307 am 18.06.2018 ordentlich bekannt gemacht worden und in Kraft getreten. Die Bebauungspläne Nr. 3 und 3A sind mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 369 am 18.06.2018 außer Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erdsachen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Staßfurt, den 13.08.2018
 Oberbürgermeister

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung "Tier-Erlebnisort mit Schwerpunkt Haustiere"	§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 17, 18 BauNVO
§ 11 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über NNH gem. "Textileitf. 2.3 § 18 BauNVO"

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsräume

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsräume mit besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche
- öffentlich
- privat
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Lettungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Teilbereiche des aufzubehaltenden Bebauungsplans Nr. 3a, die nicht neu überplant werden

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4716
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a
- Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Lettungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Teilbereiche des aufzubehaltenden Bebauungsplans Nr. 3a, die nicht neu überplant werden

Darstellungen der Plangrundlage

1143

Flurstücknummer

Lagefestpunkt / Höhenfestpunkt

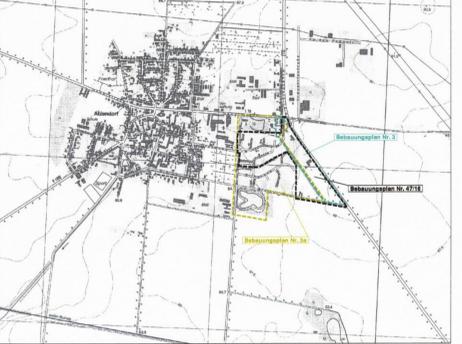
Flurstücksgrenze

Parzellierungsvorschlag

nachrichtliche Übernahme

Anbauverbote / -beschränkungen gem. § 9 (1, 2) FStGr

Anbauverbotszone (20 m)



Stadt Staßfurt
 OT Atzendorf

Bebauungsplan Nr. 4716
 "Wohngebiet Am Park" -
 mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung **URSCHRIFT** Februar 2018

Steinbrecher u. Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Berliner Straße 191
 06116 Halle (Saale)

ISP
 Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner