



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - Gewerbegebiet (GE)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

GE1	Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung des Baubereichs
0,7	Grundflächenzahl (GRZ)
GH 10m	Bauweise
GH 10m	Gebäudehöhe

- Verkehrsfällchen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - Ö öffentliche Grünfläche
 - P private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen, s. textliche Festsetzung Nr. 5.1
 - Anpflanzen von Sträuchern, s. textliche Festsetzung Nr. 5.2

- Sonstige Planzeichen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, s. textliche Festsetzung Nr. 7
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - LSW Lärmschutzwall

- Hinweise
- Unterirdische Leitungen

Plangrundlage: amtliche Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation erstellt: obvl A. Schriener, Deltz a. B. Gemeinde: Stadt Staßfurt, Gemarkung: Hohenerxleben, Flur: 3 und 4, Maßstab: 1:1.000, Ergebnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 10.07.2008, Aktenzeichen: A9-6242/08

Hinweis: das Gebäude Am Kalkwerk 7 ist noch nicht amtlich eingemessen. Die Darstellung auf der Karte erfolgte durch die Stadtverwaltung Staßfurt und hat keinen amtlichen Charakter.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Immissionswerte bei Geräuschemissionen die in folgenden Tabelle angegebenen Immissionswertklassen fächerbezogenen Schallleistungspegel (FSP) weder tags (6-22h) noch nachts (22-6h) überschreiten:

Baubereich	FSP tags [dB(A)]	FSP nachts [dB(A)]
GE 1.1	60	45
GE 1.2	60	47
GE 2.1	54	40
GE 2.2	60	45
GE 3.1	58	45
GE 3.2	60	50
GE 4	60	45
GE 5	54	35
GE 6	55	45
GE 7	60	45
GE 8	63	40

1.2 In allen Baugebieten sind Wohnungen für Betriebsinhaber und -Arbeiter sowie Aufsicht- und Betriebspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.3 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe wird die Oberkante (OK) Gehweg (Straße "Am Kalkwerk", wenn nicht angedeutet; sonstige Verkehrsfläche) vor dem Baugrundstück festgelegt. Im GE 3.1 und 4 gilt die OK Fahrbahn. A ist oberer Bezugspunkt für bei geneigten Dächern die OK Dachfirst, bei Flachdächern der Schnittpunkt der OK Dachtrauf mit dem aufstehenden Mauerwerk.

3. Bauweise

In den Bereichen mit festgesetzter Bauweise "a" (abweichende Bauweise) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude dürfen dabei größere Längen als 50m aufweisen.

4. Immissionschutz

4.1 Auf der mit "LSW" festgesetzten Fläche ist durch den betreffenden Grundstückseigentümer ein Lärmschutzwall zu errichten. Fußbreite: 6m, Kronenbreite: 1,5m, Höhe: 4m.

4.2 Im Baugebiet WA1 dürfen an der jeweiligen nördlichen Gebäudekante keine Schattäume angeordnet werden.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Anpflanzen von Bäumen

In den mit "1" dargestellten Platzstreifen entlang der straßenbegrenzten Baufeldgrenzen (festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Befestigungen) ist eine straßenbegrenzte Baumreihe (Pflanzzustand: 10m) mit Strauch (z.B. Cordula "Greenpire") zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dabei als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mind. 14/16 cm, gemessen in 1m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Engpassbäume sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen. Für die Grundstücksanrainer kann der Pflanzstreifen unterbrochen werden. Je 100m Grundstücksbreite sind 10m Einfahrtsbreite zulässig.

5.2 Anpflanzen von Sträuchern

In den mit "2" dargestellten Platzstreifen entlang der straßenbegrenzten Baufeldgrenzen ist eine durchgängige, dichte Pflanzung mit einreihigen Sträuchern (s. Vorschlagsliste in der Begründung) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Engpassbäume sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.

6. Bindungen für Befestigungen

Auf dem Gelände der als öffentliche/privat festgesetzten ehemaligen Deponie (Abfällagerung) im Zentrum des Plangebietes ist die natürliche Sukzession zuzulassen.

7. Leitungsrecht

Auf der mit "LR1" bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht für die Verlegung einer unterirdischen Elektrizitätsleitung zu Gunsten der E.ON Aveston AG einzutragen.

1. Flurbereinigungsverfahren

Innerhalb des Flurbereinigerverfahrens "Ortsumgebung Hohenerxleben L73" (gesamter Geltungsbereich mit Ausnahme der Fl-St. 112, 113, 114 und H7) gelten gemäß § 34 Abs. 1 FlurbG bis zur Umkehrbarkeit des Flurbereinigerplanes folgende Einschränkungen:

- In der Nutzungsgart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigerbehörde (Amt für Landschaft, Flurbereinigung und Forsten Mitt. Halberstadt) nur Änderungen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb betreffen.
- Bauweise, Brunnen, Gärten, Einriedungen, Hangrampen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigerbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
- Obstbäume, Beerenernteräume, Rebstocke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landschaftliche Bezüge, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigerbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebstocken und Hopfenstöcken bleiben unberührt.

2. Altlasten

Sollten bei Tiefbauarbeiten Auffälligkeiten beobachtet werden, so sind die Bauarbeiten einzustellen und es ist der Salzandres als untere Bundesbehörde zu informieren.

3. Baugleichheit

Eventuell erforderlicher Fällung von Bäumen gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt.

4. Archäologie

In den Baugebieten GE 5, 6, 7 und 8 sind vor Aufnahme von Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Untersuchungen (Probegraben, evtl. weiterführende Maßnahmen) durchzuführen.

Verfahrensvermerke:

1. Eingeleitet auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Gemeinderates der damaligen Gemeinde Hohenerxleben vom 14.09.1999. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2006 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der VG Staßfurt, "Salzandbote" öffentlich bekanntgemacht. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung von Unterlagen vom 24.07.2006 bis 04.08.2006 statt. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2006 im "Salzandbote". Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.06.2006. Die Behörden wurden auch zur Ausfertigung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

4. Die für Raumordnung zuständigen Behörden wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG mit Schreiben vom 1.09.2006 beteiligt. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

5. Durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 19.07.2007 (Beschluss Nr. 515/2007) wurde der künftige Geltungsbereich verändert. Für die erstmals in den künftigen Geltungsbereich aufgenommenen Flächen wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Auslegung von Unterlagen vom 13.08.2007 - 24.08.2007 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde zuvor am 03.08.2007 durch Abdruck im "Salzandbote" öffentlich bekanntgemacht. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 29.11.2007 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht, fand vom 17.12.2007 bis 16.01.2008 statt. Die öffentliche Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im "Salzandbote" am 07.12.2007 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht festgesetzte engere Bestimmungen bei der Beschlussfassung über den geänderten Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die vorliegenden Arten umweltbezogener Informationen wurden angegeben. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 13.03.2008 die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 13.03.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans als Sitzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts wurde gebilligt. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

9. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit aufgelegt. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister

10. Die Satzung ist durch öffentliche Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der VG Staßfurt "Salzandbote" am 02.04.2008 in Kraft getreten. In der öffentlichen Bekanntmachung wurde auf das Geltungsbereich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Staßfurt, 17.03.2008

Kriesel Bürgermeister



Kartengrundlage: Auszug aus Topographische Karte 1:25.000 Blatt-Nr. 4135 (Staßfurt)
 Ausgabejahr: 1997
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 12.02.2002
 Aktenzeichen: LVerm/D/043/2002



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Am Kalkwerk"

1. Änderung URSCHRIFT

Planerstellung: Stadtverwaltung Staßfurt
 Fachdienst 61
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Grein