

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990, BGBl. II 889, 1124)



Kartengrundlage:  
Gemeinde: Staßfurt  
Gemarkung: Staßfurt  
Flur: 2  
Maßstab: 1:1000  
Stand vom:

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Dorsten, den 16.05.95  
Günz  
DIPL.-ING. FRANZ CLAASSEN  
DIPL.-ING. GÜNTER GÜRK  
GÜNTER, HERMANN, VERBODERSCHEIDT  
TEL. 0 23 62 - 30 11 - FAX 0 23 62 - 4 39 12  
AN SCHULSTR. 103 46822 DORSTEN

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach BauNVO und PlanzV 90)**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
  - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
  - Gewerbegebiet mit festgelegter Sondernutzung gemäß § 8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - z.B. 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
  - 0,6<sup>1</sup> Wenn mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden (durch Dachbegrünung), ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,8 möglich.
  - z.B. 2,4 zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
  - z.B. BMZ 10 zulässige Baumassenzahl als Höchstgrenze
  - z.B. III zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z.B. max. 15 m maximale Höhe der Traufe bzw. der baulichen Anlage
  - z.B. min. 8 m Mindesthöhe der baulichen Anlage
- 3. Bauweise, Bauart, Baugrenzen**
  - offene Bauweise
  - nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Sportanlagen
  - Flächen für den Gemeinbedarf
- 5. Flächen für Verkehrsanlagen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgung**
  - Anlagen für Wasser
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenwasserrückhaltebecken
- 7. Grünflächen**
  - Grünflächen
- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9. sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten
  - Flurstücksgrenze, vorhanden
  - Flurstücksbezeichnung

**TEIL B: TEXT**

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauNVO UND BauGB**

0.1. Der Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Jedem Bauantrag muß ein Freiflichengestaltungsplan hinzugefügt werden.

0.2. Der Katasterplan mit Vermaßung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Datum: 16.06.1995... Bürgermeister

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1. MI** - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Spielhallen und vergleichbare Vergnügungstätten
- 1.2. GE<sub>1</sub>** - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind ausschließlich:  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal  
Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Spielhallen und vergleichbare Vergnügungstätten
- 1.3. GE<sub>2</sub>** - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nach § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Nicht zulässig sind:  
- Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten könnten  
- Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht.  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Spielhallen und vergleichbare Vergnügungstätten
- 1.4. GE<sub>3</sub>** - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- 1.5. GE<sub>4</sub>** - Gewerbegebiet mit Sondernutzung gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig ist ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Geschosflächenzahl von max. 3,900 m<sup>2</sup>.
- 1.6. GE** - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L<sub>WA</sub> von tagsüber 65 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup> überschreiten.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1. Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO  
Die Traufhöhe und die Höhe der baulichen Anlage ist an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes am Gebäude zu messen. Die Mindesthöhe der baulichen Anlage ist aus Gründen des Immissionsschutzes einzuhalten

**3. BAUWEISE GEMÄSS § 22 BauNVO**

Es ist nur im Mischgebiet eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Für die anderen Bereiche wird keine Festlegung getroffen.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEMÄSS § 23 BauNVO**

Die Nutzung der Restflächen der überbaubaren Grundstücksflächen ist für bestimmte Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen, Einfriedungen, Überdachungen, Stützenbauern und Müllcontainerstellplätze möglich.

**5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 25 BauGB**

Die als nicht überbaubare, private Freiflächen ausgewiesenen Randzonen der Grundstücke sind zu mindestens 50 % als Grünanlage anzulegen. Die Randzonen dürfen zu maximal 50 % als Stellplatzflächen genutzt werden. Die notwendigen grünordnungsrechtliche Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen hat nach den Vorschriften des Grünordnungsplanes zu erfolgen.

**6. SICHTFELDER GEMÄSS § 9 (1) 10 BauGB**

Im Bereich der Sichtfeldflächen (Sichtreiecke) in Kreuzungsbereichen sind bauliche Anlagen und Lagerflächen sowie Bewuchs und Grundstücksbefriedungen über 0,75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.  
In diesem Bereich sind keine Strauch- und Baumpflanzungen zulässig.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB und BauO**

**1. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG GEMÄSS § 83 (2) BauO**

Der Asphalt- und Betonflächenanteil privater Zufahrtswege, Hof- und Stellplatzflächen darf 50 % nicht überschreiten. Eine Oberflächenbefestigung von Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig. Eine Befestigung der neu anzulegenden Rad- und Gehwegflächen mit Asphalt ist nicht zulässig.

**2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEMÄSS § 83 (2) BauO**

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

**3. GESTALTUNG GEMÄSS § 83 (1) BauO**

Gebäude sind ab einer Länge von 20 m architektonisch zu untergliedern. Als eine Untergliederung im Sinne dieser Festsetzung gilt:  
a) eine durchgehende Trennung der Baudraper mit einem Mindestabstand von 5,0 m untereinander  
b) eine Unterbrechung der Gebäudelfucht durch Nischen und/oder Seitenvorsprünge.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 04.06.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.  
Datum: 16.06.1995... (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: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.06.1994 durchgeführt worden.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21.02.1994 bis zum 21.03.1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 11.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

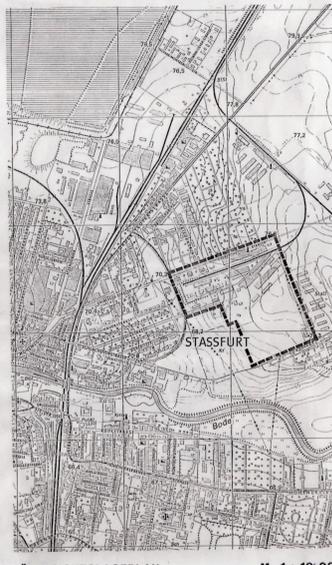
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 19.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.1994 gebilligt.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.07.1995, AZ: 25.33-2/1100 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung u. Text wird hiermit ausgefertigt.  
Datum: 16.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.06.1995 in Kraft getreten.  
Datum: 23.06.1995... (Siegel) Der Bürgermeister

**STADT STASSFURT**



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10'000

**BEBAUUNGSPLAN 17/92**

**GEWERBEBEBIET BERLEPSCH**

**URSCHRIFT**

16.06.1995  
Datum: (Siegel) Der Bürgermeister

