

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Gemeinde: Stadt Staßfurt
 Gemarkung: Staßfurt
 Flur: 6 und 8
 Stand der Planunterlage: August 2007

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 30.07.2007
 Aktenzeichen: A9-40778/07

Planzeichenerklärung

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet, Zweckbestimmung Sport, Erholung, Schwimmbad und Veranstaltungsgewerbe (SO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

WA1	0,6	a1
III	0,1	
 - Verkehrsmittel
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Flächensignatur
 - Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Einrichtung
 - Grünflächen
 - Flächensignatur
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - öffentliche Grünfläche
 - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung von einzelnen Bäumen
 - Erhaltung von Bepflanzungen: Baumgruppe
 - Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
 - geschützter Landschaftsbestandteil
 - Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: vorläufig festgestelltes Überschwemmungsgebiet (§ 96 Abs. 5 WG LSA)
 - Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen (§ 94 WG LSA)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Fläche für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung, die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Versorgungsanlage Gas
 - Versorgungsanlage Elektrizität (Trasse)
 - bestehende unterirdische Leitungen
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textliche Festsetzung Nr. 4)
 - zugeordnete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s. textliche Festsetzung Nr. 4)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung ("Belastungsgebiet")

I. Textliche Festsetzungen

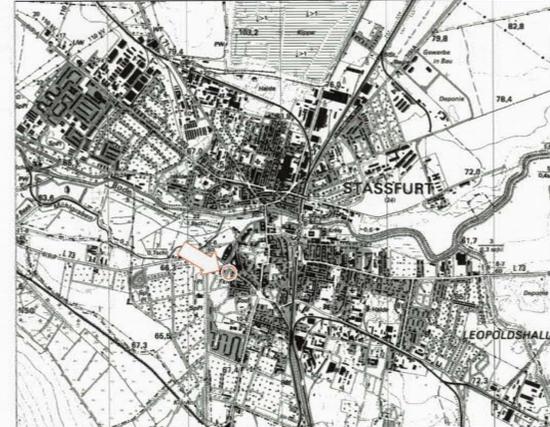
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Im Baufeld SO1 sind ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:
 - öffentliche Schwimmbäder
 - Saunen, Solarien, Massagepraxen, Betriebe und Anlagen für "Wellness"-Anwendungen
 - Anlagen für sportliche Zwecke einschließlich Kegel- und Bowlingbahnen
 - Anlagen für das Kinderspiel, auch innerhalb von Gebäuden
 - Räume und Gebäude zur Durchführung von wechselnden Publikumsveranstaltungen
 - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 350 m². Die Sortimente müssen dabei mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes in Übereinstimmung stehen. Es sind daher ausschließlich folgende Sortimente allgemein zulässig:
 - Sport- und Badartikel
 - Sportbekleidung, -schuhe
 Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, sofern hierdurch keine städtebaulichen Spannungen entstehen.
 - 1.3 Im Baufeld SO 2 sind ausschließlich Beherbergungsbetriebe zulässig. Zulässig sind zudem Wohnungen, wobei diese Nutzungsart hinsichtlich der Grundfläche gegenüber dem Beherbergungsbetrieb untergeordnet sein muss.
 - 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die im SO durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt zu berechnen:
 - Unterer Bezugspunkt: Verkehrsmittel im Zufahrtsbereich Kreisverkehr, Überfahrt Radweg (s. Festsetzung in der Planzeichnung)
 - Oberer Bezugspunkt: Oberer Abschluss des Daches (Oberkante First, Attika o.ä.)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
 - 3.1.: In den mit dem Textzeileintrag "a1" entsprechend festgesetzten Bereichen sind Gebäude an jeweils einer Seite des Baugrundstückes ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An der jeweils anderen Seite des Baugrundstückes darf ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden, es ist jedoch auch die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig. Die Tiefe des seitlichen Grenzabstandes muss dabei nicht dem Wert gemäß Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) entsprechen, jedoch mindestens 2,50 m betragen. Für Nebenanlagen und Garagen gelten keine Einschränkungen hinsichtlich der Bauweise.
 - 3.2. Innerhalb der jeweiligen mit dem Textzeileintrag "a2" entsprechend festgesetzten Baufeldern (WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3) sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur jeweiligen gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. An der jeweils anderen Seite des Baugrundstückes ist mit seitlichem Grenzabstand zu bauen (grenzt jedoch eine öffentliche Verkehrsfläche an, ist ohne Grenzabstand zu bauen). Die Tiefe des seitlichen Grenzabstandes muss dabei nicht dem Wert gemäß BauO LSA entsprechen, jedoch mindestens 2,00 m betragen. Für Nebenanlagen und Garagen gelten keine Einschränkungen hinsichtlich der Bauweise.
 - 3.3. In dem mit dem Textzeileintrag "a3" festgesetzten Bereich (SO2) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 4.1 Auf den in der Planzeichnung mit jeweiligen Textzeileintrag festgesetzten Flächen sind folgende Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte einzutragen:
 - GFLR1: Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der einzelnen Eigentümer der Grundstück im Baufeld WA2.2, zudem Leitungsrechte zu Gunsten der einzelnen Versorgungsträger Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernmeldedaten und Kabelfernsehen. Alternativ können auch Leitungsrechte zu Gunsten der einzelnen Grundstückseigentümer im Baufeld WA4 eingetragen werden.
 - LR2: Leitungsrechte zu Gunsten des WAZV "Bode-Wipper", Staßfurt, für Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Trinkwasserleitung
 - LR3: Leitungsrechte zu Gunsten des WAZV "Bode-Wipper", Staßfurt, für Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Abwasserleitung
 - LR4: Leitungsrechte zu Gunsten des WAZV "Bode-Wipper", Staßfurt, für Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Trinkwasserleitung und einer unterirdischen Abwasserleitung
 - 4.2 Auf dem Flurstück 8/9 der Flur 8, Gmkg. Staßfurt ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des WAZV "Bode-Wipper" für Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Trinkwasserleitung einschließlich eines Schutzstreifens von 3,0 m beidseits der Leitung (gemessen ab Leitungsschneise) einzutragen.
- Immissionschutz
 - Auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung für das "Salzlandcenter" (AZ: 634001/06413-99-06) gelten für folgendes Baugebiet (Straße) die genannten Immissionsrichtwerte (§ 2 18. BImSchV):

In allgemeinen Wohngebieten (IO Parkstraße 3)	
tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
und an Sonn- und Feiertagen	50 dB (A)
nachts	40 dB (A)

 Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagüber um nicht mehr als 20 dB (A) und nachts um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten.
 - In allgemeinen Wohngebieten entlang der L71/Hecklinger Straße, müssen die Grundstückseigentümer entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (5) BauGB treffen, da es sich hier um ein sogenanntes "Belastungsgebiet" handelt. Die Vorbelastung ergibt sich aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen der Landesstraße L 71 (Hecklinger Straße). Für den Bereich Hecklinger Straße liegt seitens der Stadt Staßfurt ein Immissionsplan vor. Er dient als Grundlage für o.g. Maßnahmen und deren Umsetzung.
- Nachrichtliche Übernahmen:
 - 1. Vorläufig festgestelltes Überschwemmungsgebiet (§ 96 Abs. 5 WG LSA)
 - Hier dürfen nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, sonstige bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen), gelagert oder abgelagert werden.
 - 2. Gewässerschonstreifen (§ 94 WG LSA)
 - Zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen wird gemäß § 94 WG LSA (Gewässer zweiter Ordnung) beidseitig landseitig - ausgehend von der Böschungskante - ein Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Hier ist es u.a. verboten - wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Düngestoffe, zu lagern oder abzulagern, Anpflanzungen mit nicht heimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (dies gilt auch bei Verjüngungen) sowie bauliche und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß BauO LSA) zu errichten. Zudem ist der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland verboten.
- Hinweise
 - Baumschutzsatzung
 - Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt
 - Bergbau
 - Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) abzustimmen.
 - Archäologie
 - Es ist grundsätzlich in den Baufeldern SO1, WA1, WA 3.1 und WA 3.2 mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen, mit welchen in den Boden eingegriffen wird (Neu- oder Wiederbebauung, Erweiterungen bestehender Baulichkeiten) bedarf es der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Verfahrensvermerke:

- Eingeleitet auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 18.07.2005. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2006 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der VG Staßfurt, "Salzboten" öffentlich bekanntgemacht.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung von Unterlagen vom 06.03.2006 bis 17.03.2006 statt. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2006 im "Salzboten".
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2007. Die Behörden wurden im Schreiben vom 20.05.2008 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Die für Raumordnung zuständigen Behörden wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG mit Schreiben vom 20.05.2008 beteiligt.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 03.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand vom 23.06.2008 bis 25.07.2008 statt. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht freigezeichnete Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den geänderten Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die vorliegenden Arten umweltbezogener Information wurden angegeben. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte im "Salzboten" am 13.06.2008.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 12.02.2009 die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 12.02.2009 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts wurde gebilligt.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
 Staßfurt, 26.03.2009
 René Zok, Bürgermeister
- Die Satzung ist durch öffentliche Bekanntmachung im "Salzboten" am 23.03.2009 in Kraft getreten. In der öffentlichen Bekanntmachung wurde auf das Geltungsdatum der Verfertigung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
 Staßfurt, 25.03.2009
 René Zok, Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000 i.O.
 Vervielfältigungslaubnis erteilt durch damaliges LVermD - AZ: LVermD/R/043/2002

URSCHRIFT



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 44/05 "Sport- und Freizeitcenter"

Stand: 12. Dezember 2008
 Planerstellung: Stadtverwaltung Staßfurt
 Fachdienst 61
 Dipl.-Ing. (FH) Vorkauf
 Dipl.-Ing. Grein

Bearbeitung:

Maßstab 1 : 1.000