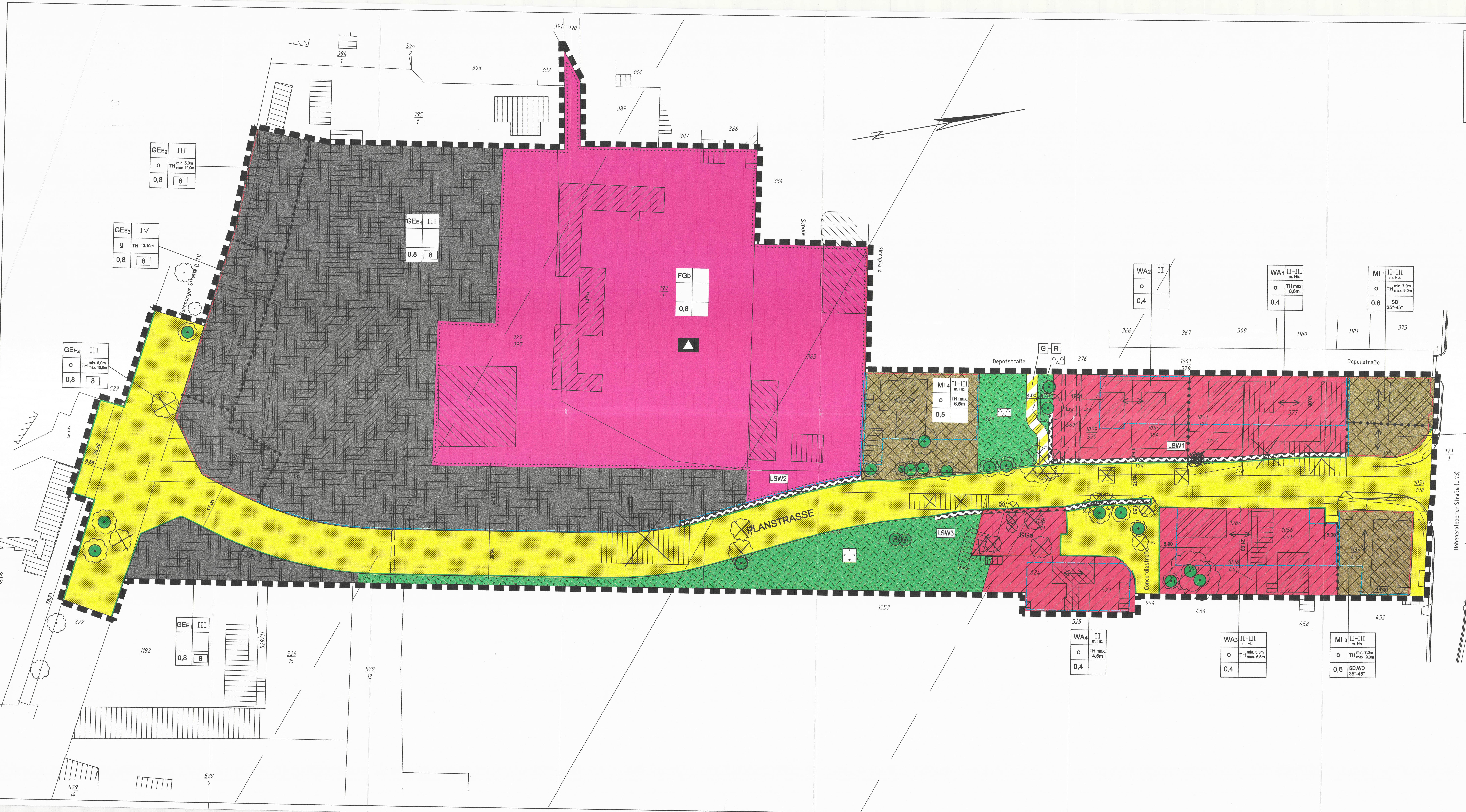


Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (siehe örtl. Bauvorschriften § 2) (§ 6 BauNVO)
- GEE — Eingeschränkte Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzung §1 (1) bis (3)) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl
- 8 — Baumassenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse
- III m. Hb. — Zahl der Vollgeschosse (mit Höhenbeschränkung)
- TH — Traufhöhe (siehe textl. Festsetzung § 2 (1) und (2))

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
  - Schule

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - G R — Geh- und Radweg
- Einfahrtsbereich

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - Brachland
  - Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume (s. textl. Festsetzung § 5 (2))

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - LSW — Zweckbestimmung: Lärmschutzwand (siehe textl. Festsetzung § 4 (1))
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GGa — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Lr_1 Leitungsrecht (unterirdische Abwasserleitung) zugunsten der Anlieger Bernburger Straße Nr. 18 und Nr. 20
  - Lr_2 Leitungsrecht (unterirdische ND-Gasleitung) zugunsten der Erdgas Mittelsachsen (EMS)
  - Lr_3 Leitungsrecht (unterirdische Trinkwasserleitung) zugunsten der Stadtwerke Staßfurt
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

9. Festsetzung auf Grundlage der örtlichen Bauvorschrift

- SD,WD — Dachform (SD=Satteldach,WD=Walmdach) mit Angabe der Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Richtfunkstrecke der Dt. Telekom AG (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

§1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

(1) Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs.4 BauNVO
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Betriebe bzw. Betriebsarten zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Einzelhandelsbetriebe (§1 Abs. 9 BauNVO)
Im GEe sind bei Einzelhandelsbetrieben folgende Sortimente generell ausgeschlossen: Nahrungs- und Genußmittel (inkl. Obst), Drogerieartikel und Arzneimittel, Papier, Bücher, Schreibwaren, Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel, Musikalien und Schallplatten, Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und "weiße Ware"), Radios, HiFi-Geräte, Autoradios, Fernseher und Videogeräte. Im Zusammenhang mit Handwerks- oder Produktionsbetrieben sind diese Sortimente ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes einnimmt, höchstens jedoch bis zu einer Obergrenze von 200 m².
Folgende Sortimente sind als Nebensortimente räumlich begrenzt (nicht mehr als 10% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche) zulässig: Trockenblumen, Zooartikel inkl. Tiernahrung - nicht jedoch lebende Tiere außer Fischen -, Glaswaren und Keramik für Zierpflanzen, Verpackungsmaterial und Fachbücher.

(3) Vergnügungsbetriebe (§1 Abs. 5 BauNVO)
Im GEe sowie im MI sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

(1) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,5 Meter und nicht weniger als 0,2 Meter über der endgültig ausgebauten Straße (Bezugshöhe), gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem Gebäude, liegen.

(2) Die Traufhöhe der Gebäude wird definiert als der Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Sie wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

§3 Verkehr (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Außer den festgesetzten Einfahrtbereichen sind keine weiteren Ein- oder Ausfahrten auf die Planstraße zulässig.

§4 Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" wird eine Schallschutzwand von 4,00m (LSW1 und LSW2) bzw. 2,50m (LSW3) Höhe errichtet. Die Lärmschutzwände (LSW) 1 und 3 sind zur Straße hin absorbierend auszuführen. Bei der Lärmschutzwand (LSW) 2 reicht eine reflektierende Ausführung (vgl. Schalltechnisches Gutachten - Anlage 2).

(2) Im nördlichen Bereich beidseitig der Planstraße werden an den vorhandenen baulichen Anlagen der Grundstücke 1134/401 (Mischgebiet) sowie den Grundstücken 1056/401, 1284, 377 und 1053/379 (Allgemeines Wohngebiet) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des BImSchG werden folgende passive Schallschutzmassnahmen festgesetzt (vgl. Schalltechnisches Gutachten - Anlage 2):
Für Wohnräume mit üblichen Abmessungen ergeben sich in der Regel nachfolgende Anforderungen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R`w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719:

Massive Aussenwände - R`w > 55 dB
Dächer (sofern Wohnnutzung im DG) - R`w >= 40 dB
Rolladenkästen - R`w jeweils 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R`w für die Fenster
Fenster - R`w > 32 dB = Fensterschallschutz-Klasse 2
1. Für die Fenster der lärmzugewandten, östlichen Gebäudefassade (II. OG) des Grundstückes 1053/379
2. Für die Fenster der östlichen, südlichen und nördlichen Gebäudefassaden (I. OG, II OG) des Grundstückes 377.
3. Für die Fenster der nördlichen und südlichen Fassade (EG, I. OG) des Grundstücks 1284.
4. Für die Fenster der westlichen Fassade (EG, I. OG) des Grundstücks 1056/401.
Fenster - R`w > 37 dB = Fensterschallschutz-Klasse 3
1. Für die Fenster der westlichen Fassade der Grundstücke 1284 (EG, I. OG), 1134/401 (EG, I. OG, II. OG) und 1056/401 (II. OG).

Schallschutzfenster sind nur in geschlossenem Zustand wirksam. Zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen - insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer- ist ab Schallschutz-Klasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

§5 Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Die Verkehrsfläche "Planstraße" ist beiderseits alleeartig mit Bäumen zu gestalten. Je angefangene 100 m² neu versiegelter Verkehrsfläche sind zwei heimische Laubbäume und zehn heimische Laubsträucher zu pflanzen (vgl. Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags - Anlage 1 zur Begründung).

(2) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang des Baumbestandes sowie bei Befreiung von dem festgesetzten Baumbestand ist gleichartig und gleichwertig Ersatz zu schaffen.

§6 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG gilt ein Bauhöhenbegrenzung von 89 m Höhe über NN.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 90 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen

§ 1 Die örtliche Bauvorschrift gem. § 87 BauO LSA gilt im MI 1, MI 2 und MI 3.

§ 2 Im MI 1, MI 2 und MI 3 sind die Gebäude mit symmetrischen Satteldächern zu errichten. Im MI 3 sind auch Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° - 45° festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen sind davon ausgenommen.

§ 3 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

§ 4 Auf Antrag kann eine Befreiung von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zugelassen werden, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

§ 5 Ordnungswidrig handelt nach § 88 BauO LSA, wer im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 DM gemäß § 88 Abs. 3 BauO LSA geahndet werden.

Widmungsverfügung

Mit der Verkehrsübergabe werden die tatsächlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Bernburger Straße (L 71) bis zur Hohenerxlebener Straße (L 73) als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Hinweise

Baumschutz
Die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt vom 27.03.1997 ist zu beachten.

Altlasten
Im Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes sowie angrenzend sind großflächige Vornutzungen durch chemische und andere Fabriken zu verzeichnen. In vorliegenden Untersuchungen von Teilflächen wurden Bodenbelastungen festgestellt (siehe Begründung zum Teil-Bebauungsplan). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eventuell mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untersuchungen, die Entsorgung kantaminierten Bodens bzw. besonderen Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen (siehe Begründung zm Teil-Bebauungsplan). Für die bautechnisch bedingten Maßnahmen sind die einschlägigen wasserrechtlichen, abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 68 BauO LSA) obliegt die Einhaltung der genannten Vorschriften dem Bauherren.

Versickerung
Im Plangebiet ist die Versickerung von Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, nicht möglich.

Schallschutz
Auf Grund der Geräuschvorbelastung durch die Planstraße muss bei neu entstehenden Gebäuden der bauliche Schallschutz gemäß der DIN 4109 (Tab. 8-10) ausgeführt werden.

Gesetzliche Grundlagen
Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) anzuwenden.

- Abzubrechende Gebäude
- Zu entfernende Bäume

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 87 Abs. 3 Satz 1, § 87 Abs. 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA vom 23.06.1994, GVBl. LSA S. 723) in der zurzeit gültigen Fassung sowie § 6 und § 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA vom 05.10.1993, GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Staßfurt in seiner Sitzung am 13.09.2001 den Teil-Bebauungsplan "Salzrinne" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 3 Satz 1, § 87 Abs. 4 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25/93 "Leopoldshall-Mitte", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und den textlichen Festsetzungen (Planteil B) als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 16.09.1993.
Einleitung des Teilbebauungsplanes aufgrund des Konkretisierungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 16.09.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Konkretisierungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 09.10.1999 erfolgt.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben 26.10.2000 beteiligt worden.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 07.06.2001 den Entwurf des Teilbebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Der Entwurf mit der Begründung wurde am 07.06.2001 beschlossen.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.06.2001 bis zum 27.07.2001 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 13.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsstelle: Katasteramt Staßfurt
Ort/Datum: Staßfurt, 26.09.01
Unterschrift

7. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 13.09.2001 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

8. Der Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.09.2001 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Teilbebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: 05.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

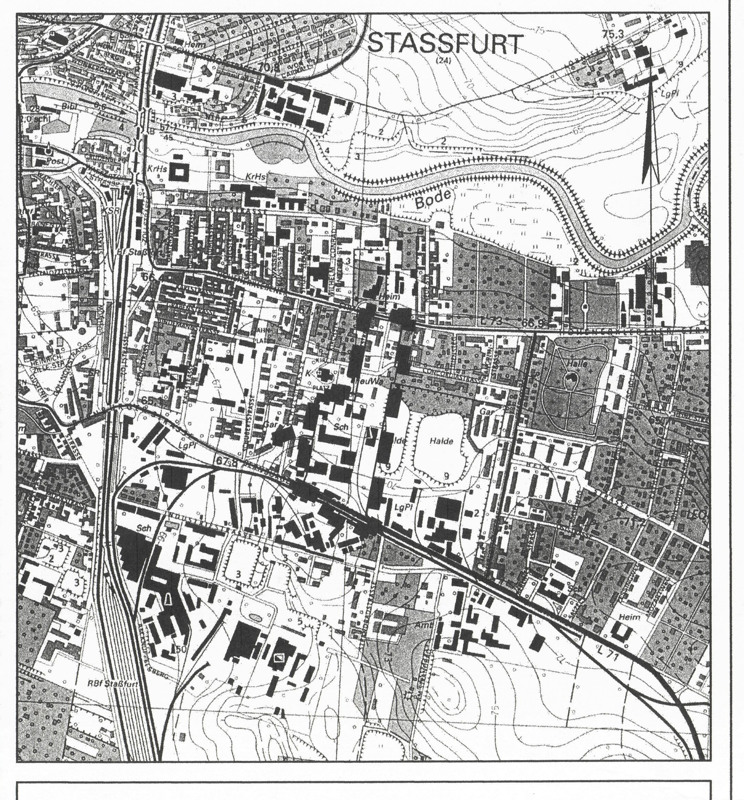
9. Die Teilbebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 12.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

10. Der Teilbebauungsplan der Stadt Staßfurt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.10.2001 im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 'Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.10.2001 in Kraft getreten.

Datum: 12.10.2001 (Siegel)
Der Bürgermeister

Planverfasser :



Kartengrundlage: Auszug aus Topographische Karte 1:10.000
Blatt Nr. M-32-12-A-c-4 Staßfurt Blatt 1(1) Ausgabejahr 1998

Herausgeber: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt
Genehmigungsnummer: LVermD/V/0026/98

Urschrift

Teilbebauungsplan der Straße "Salzrinne"

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift
gemäß § 90 Abs. 3 Satz 1, § 90 Abs. 4 BauO LSA
i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 25/93 "Leopoldshall-Mitte"

Stadt Staßfurt

...\12.09.2001 | 1920/594