SATZUNG
DER
STADT STASSFURT
(ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 04/90
GEWERBEGEBIET "AM SILBERFELD"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27 August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137) sowie der letzten Änderung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 90 Absatz 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9 August 2001 (GVBl. S. 19) Februar 2001 S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2002 (GVBl. LSA 358)
beschließt der Stadtrat der Stadt Staßfurt am
12.12.2002

die Satzung über den
Bebauungsplan Nr.04/90 für das Gewerbegebiet

" Am Silberfeld "

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

- Teil A - Planzeichnung (Maßstab 1:1.000 und 1:2.000)
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
- Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt Ausgabe "Neuer" am 09.06.1991 erfolgt.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

2. Die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt (Erweiterung des Geltungsbereiches) wurde am 19.10.1994 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt Ausgabe "Neuer" am 22.11.1995 erfolgt.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 06.12.1991 und 12.12.2001 beteiligt worden.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung von Unterlagen vom 18.03.1996 bis 19.04.1996 stattgefunden.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange in seiner Beschlussfassung am 30.05.1996 geprüft und gemäß § 3 (2) BauGB abgewogen.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 30.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

8. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 09.06.1996 bis zum 10.07.1996 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt Ausgabe "Neuer" am 09.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

9. Die nachrichtliche Vorabinformation des Planbereiches wurde vom Stadtrat der Stadt Staßfurt am 28.02.2002 beschlossen.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2001 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 22.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

12. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 09.09.2002 bis zum 25.10.2002 nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt Ausgabe "Landschote" am 11.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

13. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2002 geprüft und gemäß § 3 (2) BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde geprüft.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.12.2002 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt nach § 10 (1) BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

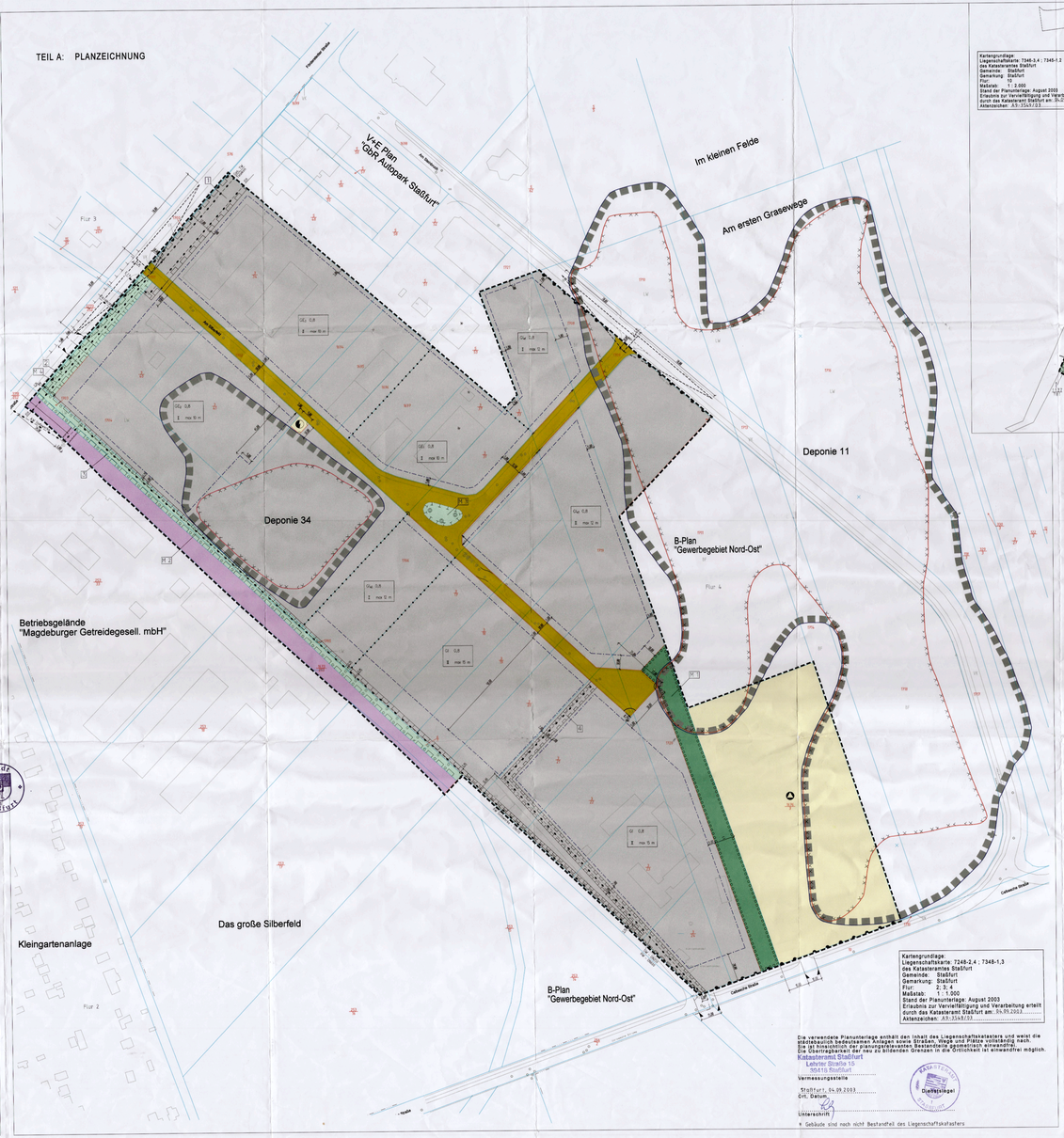
15. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

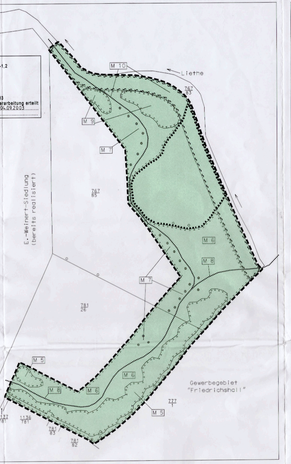
Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan der Stadt Staßfurt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 10.09.2003 durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Landschote" ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Verletzungen von Verfahrensvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.09.2003 in Kraft getreten.

Datum: 10.09.2003 Der Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG





PLANZEICHENERKLÄRUNG (NACH BauNVO UND PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- GE1 — Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- GI1,2 — Eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- GI — Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- II — zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- max. 15 m — maximale Höhe der Traufe bzw. der baulichen Anlage

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zufahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12)
- Fläche für Ablagerungen - Abfall

6. Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15,20 und 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung - Bäume
- Anpflanzen - Bäume
- Zuordnungsziffer entsprechend den Grünordnungsmaßnahmen der Textlichen Festsetzungen z.B. M 4
- Zuordnungsziffer entsprechend der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Textlichen Festsetzungen z.B. 3
- Weg

7. sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 (5) BauNVO) bzw. unterschiedliche Bauhöhe von Gebäuden (Firstlinien)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- vorhanden Leitungstrasse (unterirdisch)

Hinweis:

- Flurgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden

Kennzeichnung:

- Deponiegrenze 1
- Deponiegrenze 2

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE1 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte von 67 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschreiten.

GE2 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts überschreiten.

GE3 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschreiten.

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

nicht zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschreiten.

GI e1 bis GI e3 - eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

nicht zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschreiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16,17,18,19 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf die durchschnittliche Geländehöhe der Grundstücksanfahrt vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

3. SICHTFELDER UND BÖSCHUNGEN (§ 9 (1) Nr.11 und 26 BauGB)

Im Bereich der Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit Sichtbehinderungen in einer Höhe über 0,75 m Höhe über Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.
In diesem Bereich sind keine Baumpflanzungen zulässig.
Böschungen, die im Zusammenhang mit der Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen entstehen, sind auf den anliegenden Grundstücksflächen zu dulden.

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Für die Versorgung des Baugebietes wird eine Trafostation in einer Baufläche zugelassen. Dabei hat diese Fläche direkt an den öffentlichen Straßenraum anzugrenzen. Die nicht überbaute Fläche ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Einzelne Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Inhalt, Umfang und Begünstigter werden entsprechend der Nummerierung festgesetzt.

1. mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Gas, Elektro, Telefon und Trinkwasser
2. mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Gas, Elektro, Telefon und Trinkwasser und mit Fahrrechten im Bereich der festgesetzten Einfahrt von der LIO 72 "Fördersteddter Straße" für die Tankstelle.
3. mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Gas, Elektro, Telefon und Trinkwasser und mit Fahrrechten für die Anlieger des Grundstückes Flurstück 3/4 zur Sicherstellung der Anbindemöglichkeit an die Sodawerke Staßfurt und Fahrrechten für die Anlieger grundstücke zur Erreichbarkeit des Anschlusspeleses.
4. mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Elektro und Schmutz- und Regenwasser.

6. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DIE ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

1. Auffüllbereich
Der als Deponiegrenze 1 gekennzeichnete Umring betrifft die Auffüllbereiche, die unter gewissen Voraussetzungen überbaubar sind. Diese Voraussetzungen werden durch Baugrunduntersuchungen in der Gründungsebene der geplanten Baulichen Anlage von oder Bodenaustauschverfahren zu prüfen sein. Die Bebaubarkeit der Bereiche ist im Einzelfall festgesetzt.

2. Deponiebereich
Auf dem eigentlichen Deponiebereich (Deponiegrenze 2) sind nur Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.

II. GRUENORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

GESTALTUNG DES OEFFENTLICHEN BEREICHS

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

1.1 Im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 sind großkronige Bäume anzupflanzen, entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 qm je Baumstandort und kann nach den Anforderungen der Leitungsfreihaltung variiert werden. Die Arten und Qualitäten sind Artenliste A zu entnehmen.

1.2 Entlang des Weges östlich des Wohngebietes Erich-Weinert Siedlung ist eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 qm zu erhalten A und B zu entnehmen. Andere Arten sind mit dem Planungsamt abzustimmen.
Zur Wahrung der gestalterischen Einheitlichkeit sollte eine der genannten Baumarten verwendet werden.

1.3 Die Fläche zwischen Bahnlinie und Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist mit Landschaftsrasen Regelsaatmischung 7.1.2 oder 8.1 Variante 1 anzusäen und dauerhaft als einschürriges, extensives Grünland zu erhalten.
(Maßnahme M 2)

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB

2.1 Dauerhafter Erhalt der Bäume nördlich der Gewerbeflächen "Friedrichshall". Während ausführlicher Pflanzmaßnahmen sind diese durch geeignete Maßnahmen bspw. nach DIN 18920 vor Schäden zu schützen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Als Abgrenzung zu den Gewerbebrieben des Gewerbegebietes "Friedrichshall" ist eine Anpflanzung aus standorthemischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind vorrangig der Pflanzliste A, B und C zu entnehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 x 1,5 m. Es sind 25% der Gehölze entsprechend den in Artenliste A oder B angegebenen Qualitäten zu verwenden.
(Maßnahme M 5)

3.2 Im Bereich der Lache sind Anpflanzungen aus standorthemischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind Pflanzliste A, B u. C zu entnehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 x 1,5 m. Es sind 35% der Gehölze entsprechend den in Artenliste A oder B angegebenen Qualitäten zu verwenden.
(Maßnahme M 9)

3.3 Die westlich und nördlich des Gewerbegebietes "Friedrichshall" liegenden Flächen sind mit Landschaftsrasen Regelsaatgutmischung 8.1 anzusäen und dauerhaft als zweischürriges, extensives Grünland zu erhalten.
(Maßnahme M 6)

3.4 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes "Am Silberfeld". (Maßnahmeflächte M3 und M4) sind mit Landschaftsrasen Regelsaatgutmischung 7.2.2 anzusäen.

4. Geh- und Radwege

4.1 Werden im Bereich des Gewerbegebietes "Am Silberfeld" Geh- und Radwege angelegt, so sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. mit Fugen versehenem Pflaster) auszubilden. Ausgenommen sind die Bereiche der Deponieflächen.

4.2 Östlich des Wohngebietes Erich-Weinert-Siedlung ist eine durchgängige Fußgängerverbindung zu errichten. Diese ist wassergebunden auszuführen. Das Oberflächenwasser ist in die nebenliegenden Grünflächen zu entwässern.
(Maßnahme M 8)

GESTALTUNG DES PRIVATEN BEREICHS

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

1.1 Westlich der Deponie im Bereich des Gewerbegebietes "Am Silberfeld" ist eine geschlo ssene Anpflanzung aus standorthemischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind vorrangig der Pflanzliste B und C zu entnehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 x 1,5m.
(Maßnahme M 1)

1.2 Auf den Flurgrundstücken sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste A und B anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je 500 m² überbaubarer Grundfläche ist ein Laubgehölz vorrangig gemäß Artenliste A und B zu pflanzen. Die Verwendung anderer Arten ist mit dem Planungsamt abzustimmen.

Soweit auf den Grundstücken großflächige Stellplätze für PKW eingerichtet werden, sind je 4 Stellplätze ein Laubbaum standortgerechter Laubbaum vorrangig gemäß der Artenlisten A und B anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung anderer Arten ist mit dem Planungsamt abzustimmen.

Artenliste A

Mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm.

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Artenliste B

Mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm.

Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Robinia pseudoacacia	(Robinie)
Salix alba	(Silber-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Salix fragilis	(Knack-Weide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Artenliste C

Mindestens 2x verpflanzte Gehölze in Strauchqualität

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Gemeiner Haselnuß)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Europäischer Pfaffenstrauch)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

STADT STASSFURT

Kartengrundlage:
Auszug aus der Top. Karte 1:10.000 Blatt-Nr.: 1005-134 Staßfurt Ausgabejahr: 1986
Herausgeber: Ministerium des Innern, Verwaltung Vermessungs- und Kartenwesen
Erläuterung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: LVermGeo
am: 12.11.1998 Aktenzeichen: LVermGeo/V0026/98
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Bebauungsplan Nr. 4/90

Gewerbegebiet " AM SILBERFELD "

ABSCHRIFT

~~stimmt mit Urschrift überein~~

Staßfurt, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift

Gewerbegebiet
M. 1 : 1.000
0 50 100
NORD

Ausgleichsflächen
M. 1 : 2.000
0 100 200
NORD

H&T Plan GmbH, Hüttenstraße 43, 06526 Sangerhausen
PHASE: Satzung STAND:18.08.2003