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

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO GEH)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

3. Nutzungschablone

GE3	Art der baulichen Nutzung	
0,8	Grundflächenzahl	---
TH 8m II	Traufhöhe	Anzahl der Vollgeschosse
	---	

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

F Zweckbestimmung: Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

F+R Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen

Grünflächen

Ö öffentliche Grünfläche

p private Grünfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und 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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 Zu erhaltende Bäume mit Bezeichnung (1, 2: Linden)

3 Zu erhaltende sonstige Bepflanzungen mit Bezeichnung (3: Gehölzgruppe)

9. Immissionsschutz

Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung

10. Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsanlage Gas

Versorgungsanlage Abwasser

11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Zweckbestimmung: Garage

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Festgesetzte Höhenlage, s. textliche Festsetzung Nr. 2

Hinweise

L Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" (außerhalb des Geltungsbereiches)

4/2 Flurstücks-Nr.

RRB Unterird. Regenrückhaltebecken

LB Unterird. privates Löschwasserbecken

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) sind ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Verbrauchertrazogene Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsselservice, Schuhreparatur, Textilreinigung)
- Tankstellen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

1.2 Immissionsschutz (Gewerbelärm): zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksame Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (6-22h) noch nachts (22-6h) überschreiten.

Baufeld	IFSP (dB(A)/m²)	
GE 2	tags 65	nachts 50
GE 4	tags 63	nachts 47

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm ausgehenden Geräusche unter an den für das Vorhaben maßgeblichen Immissionsorten (die nach Kapitel 8 der "Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 41/02 in Staßfurt" berechneten Immissionskontingente LIK) nicht überschreitet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1.3 Für das Wohnhaus Hecklinger Straße 45/46 (Teil des Flurstücks 231 - GE 3) wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieses Gebäudes unter Einhaltung der sonstigen Bestimmungen dieser Satzung allgemein zulässig sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO

1.4 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind jedoch Mischformen von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Gewerbes befinden. Die Verkaufsfläche darf dabei höchstens 30% der Gesamtnutzfläche betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe wird die Höhe OK Parkplatz Einkaufszentrum (48,80 ü. NN) festgesetzt (Planzeichen gemäß Pkt. 15.10 PlanzV)
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

2.2 Als oberer Bezugspunkte der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der OK Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt ("Traufe") ebenfalls der Schnittpunkt OK Dachhaut-Außenseite Außenwand.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

2.3 Die OK von Werbeanlagen darf maximal 4,0m über der "Traufe" im Sinne textliche Festsetzung 2.2 liegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind im SO (GEH) zulässig: Imbissstände bis 15 m² Grundfläche (gilt auch in der gemäß Pkt. 15.3 PlanzV festgesetzten Fläche für Stellplätze)
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

4. Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Die Außenfassaden der Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlafräume, Büros), die der Hecklinger Straße zugewandt sind und die Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen die nachstehend aufgeführten Schalldämmmaße R'w nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aufweisen. Wohnungen müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Zusatzbelüftung oder zentralen Lüftungsanlage versehen werden.

	Wohnungen	Büros
Lärmschutzzone 1	40 dB (A)	35 dB (A)
Lärmschutzzone 2	35 dB (A)	---

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

5. Naturschutz

5.1 Auf der mit EP1 gekennzeichneten Fläche ist die dort befindliche Baumreihe zu erhalten
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.2 Auf der durch entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche des GE 4 ist eine dichte Laubgehölzpflanzung unter Verwendung einheimischer Arten anzulegen und über drei Jahre zu pflegen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6. Leitungsrechte

Es sind auf den nachstehend bezeichneten Flächen folgende Leitungsrechte einzutragen:

LR 1 Unterirdische Hochdruck-Erdgasleitung zu Gunsten der Erdgas Mittelsachsen GmbH, Schönebeck / Elbe
LR 2 Unterirdische Trinkwasserleitung zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Bode-Wipper" (WAZV), Staßfurt
LR 3 Unterirdische Trinkwasserleitung (WAZV) und eine unterirdischen Leitung der Straßenbeleuchtung (Stildtwerke Staßfurt GmbH)
LR 4 Unterirdische Stromleitung zu Gunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH
LR 5 Unterirdische Stromleitung zu Gunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH
LR 6 Unterirdische Datenleitung zu Gunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH
LR 7 Unterirdische Stromleitung (Straßenbeleuchtung) zu Gunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH
LR8 Unterirdische Schmutzwasserleitung zu Gunsten des WAZV
LR 9 Unterirdische Niederschlagswasserleitung zu Gunsten des AZV "Bodeniederung"

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Darstellung von Leitungsverläufen außerhalb des Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Im gesamten Geltungsbereich werden archäologische Bodendenkmale i.S. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt vermutet. Vor Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Landkreis Aschersleben-Staßfurt, untere Denkmalschutzbehörde, unbedingt erforderlich.

Widmungsverfügung gemäß Straßengesetz Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Die als "Planstraße B1" gekennzeichnete Flächen wird als Gemeindestraßen gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 StrG LSA dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die mit "F+R1" gekennzeichnete Fläche wird als sonstige öffentliche Straße gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 4 StrG LSA dem öffentlichen Verkehr gewidmet und auf die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt. Im Übrigen gelten keine Einschränkungen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des ehem. Katasteramtes Staßfurt, jetzt LVermGeo
Gemeinde: Stadt Staßfurt
Gemarkung: Staßfurt
Flur: 7
Maßstab: 1:1.000 verkleinert
Stand der Planunterlage: Februar 2006
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das ehem. Katasteramt Staßfurt, jetzt LVermGeo am: 27.06.2002
Aktenzeichen: A8-2216/02

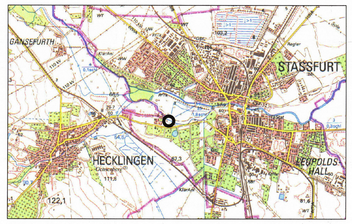
Übersichtsplan -Grundlage: Topografische Karte im Maßstab 1:50.000 (TK 50), herausgegeben vom LVermD
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 24.10.2002 durch LVermD, Az.: LVermD/D/4522/002 -verkleinert
Ausgabejahr: 2001, Blatt-Nr. L 4134

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Datum, Siegel

i.A. Lieb

Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 25.04.2002
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 17.05.2002 erfolgt.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung von Planunterlagen vom 21.05.2002 bis 07.06.2002 durchgeführt worden. Die Auslegung ist zuvor durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 17.05.2002 bekanntgemacht worden.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung zuständigen Stellen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2003 beteiligt worden.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 16.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 10.01.2005 bis einschließlich 11.02.2005 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 28.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 15.12.2005 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 09.01.2006 bis einschließlich 23.01.2006 nach § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Salzlandbote" am 29.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 13.06.06 geprüft und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 13.06.06 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Datum: 26.04.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan ist unter Angabe der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 05.05.06 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 05.05.2006 in Kraft getreten.
Datum: 08.05.2006 (Siegel) Hoffmann Bürgermeister

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 41/02 "Einkaufs- und Gewerbezentrum Hecklinger Straße"
Urschrift
Planerstellung: Stadtverwaltung Staßfurt, Planungsamt
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Grein
Maßstab: 1:1.000