

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

84,0 m Maximale Gebäudehöhe gemessen an der Attika in Metern über NN

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Lage der Flächen darf bis zu 2 m von der Darstellung der Planzeichnung abweichen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Besondere Nutzungszwecke von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

 Abgrenzung der Flächen für besondere Nutzungszwecke

Weitere Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

 Vorgesehene Grundstücksgestaltung des Sondergebietes (Gebäude, Stellplätze)

 Löschwasserbecken

Kenzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

 Altlastverdachtsfläche

 Flächen im Einwirkungsbereich ehemaliger Bergwerksanlagen

Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung
0,5 84,0	Grundflächenzahl (GRZ) maximale Gebäudehöhe über NN
-	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Bebauungsplanbereich sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.2 Im festgesetzten Sondergebiet sind zentrumstypische Sortimente (Nahrungs- und Genußmittel, inkl. Obst, Drogerieartikel und Arzneimittel, Papier, Bücher, Schreibwaren, Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel, Musikalien, Schallplatten, Elektrohaushaltsgeräte - Kleingeräte und "weiße" Ware, Radios, HiFi-Geräte, Video-Geräte, Fernseher und Car-Hifi, Einrichtungsgegenstände, Teppiche, Zierartikel, Computer-Peripherie und -zubehör, Telekommunikationsanlagen (Geräte nebst Zubehör) nicht zugelassen. Nebensortimente (Trockenblumen, Tiernahrung, lebende Tiere, Glaswaren, Keramik für Zierpflanzen, Verpackungsmaterial, Fachbücher) sind auf maximal 450 qm Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

1.3 In dem festgesetzten Sondergebiet ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl um 40 % durch Nebenanlagen und Stellplätze möglich.

1.4 Die festgesetzte Gebäudehöhe von 84,0 Metern über NN darf durch Dachaufbauten um maximal 1,2 Meter überschritten werden.

2. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind unter Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

3. Beiseitigung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Gegebenenfalls sind Sammelbehälter für Niederschlagswasser anzulegen.

4. Grünordnung

4.1 Je 6 Stellplätze ist im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist im Traubereich eine offene Bodenfläche (auch Rasengittersteine) von mindestens 10 m² erforderlich. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden.

4.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Laubbäumen (Stammumfang 14 - 16 cm) und Straucharten (Höhe 60 - 100 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 350 m² Pflanzfläche ist ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,00m x 1,50 m auf den Pflanzflächen anzuordnen. Desweiteren sind mindestens 30 % der übrigen nicht befestigten Flächen gemäß vorliegender Festsetzung zu begrünen. Die Bäume aus der Umrechnung der Stellplätze (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1), die in den vorgenannten Flächen stehen, sind ebenso wie der vorhandene Baumbestand auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

II. Hinweise

Baumschutzsatzung

Für den Planbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 15.10.1992 in der jeweils gültigen Fassung.

Angrenzende Bahnstrecke

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG. Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Grenzbereich zur Bahnanlage sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Löschwasserbecken

In dem Sondergebiet befindet sich ein Wasserbecken, welches zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge erforderlich ist. Eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz ist nicht möglich.

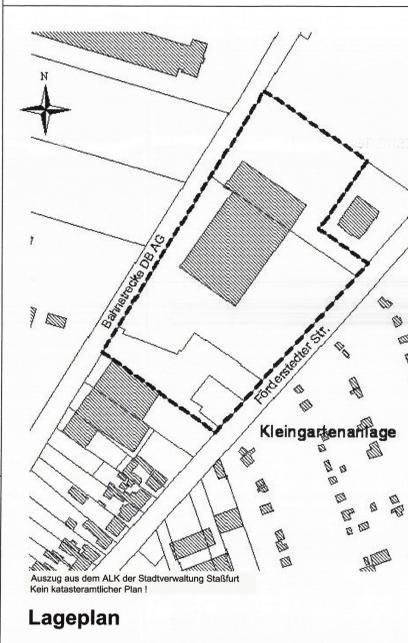
Kenzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Bergbau (Kenzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Sämtliche Flächen des Plangebietes liegen im Einwirkungsbereich ehemaliger Bergwerksanlagen.

Altlasten

Die mit X X X X gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen des Landkreises Aschersleben-Staßfurt als Altlastenverdachtsflächen registriert. Die Realisierung des Bebauungsplanes mit den geplanten Nutzungsänderungen wird nach den bisherigen Erkenntnissen davon jedoch nicht berührt. Sollten bei Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, sind weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt abzustimmen.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) - in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.132) - in der gegenwärtig geltenden Fassung -

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der zurzeit gültigen Fassung.



Stadt Staßfurt

Landkreis Aschersleben-Staßfurt

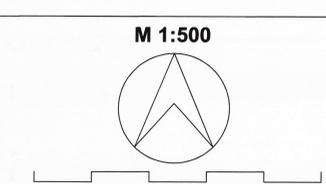
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Förderstedter Straße - West"

URSCHRIFT



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemarkung: Staßfurt
Flur: 2
Maßstab: 1: 500

Stand der Planunterlage: Juli 2005
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 15.08.2005
Aktenzeichen: A9-3198/05-32



Verfahrensvermerke											
<p>Einigeleitet aufgrund des Einleitungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 24.02.2005. Die ursprüngliche Bekanntmachung der Einleitung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Stadtsandbote" am 01.03.2005 erfolgt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die für die Raumordnung zuständigen Stellen sind gemäß § 1(4) BauGB mit Schreiben vom 25.04.2005 beteiligt worden.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.03.2005 bis 01.04.2005 stattgefunden. Eine vorläufige Bekanntmachung ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Stadtsandbote" am 01.03.2005 erfolgt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 07.07.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 25.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 01.08.2005 bis zum 02.09.2005 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. 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 der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Stadtsandbote" am 22.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und der Nachbargemeinden am 03.11.2005 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 15.12.2005 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung nach § 4a (3) BauGB bestimmt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes und dem Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 09.01.2006 bis zum 23.01.2006 nach § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen. 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 der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Stadtsandbote" am 29.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die von der geänderten Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 23.12.2005 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.</p> <p>Datum/Siegel: 28.02.2006 ÖbV</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden am 15.02.2006 geprüft und gemäß § 1 (6) BauGB abgewogen. Das Ergebnis der gesamten Abwägung wurde mitgeteilt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>
<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.02.2006 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzungsbeschluss. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 02.03.2006, im amtlichen Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt "Stadtsandbote" 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 02.03.2006, in Kraft getreten.</p> <p>Datum: 28.02.2006 Der Bürgermeister</p>									