



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

Table explaining planning symbols and codes. It includes categories like 'Art der baulichen Nutzung', 'Maß der baulichen Nutzung', 'Bauweise', 'Grünflächen', 'Planungen, Nutzungsregelungen...', 'Sonstige Planzeichen', and 'Maßzahlen in Meter'. Each category lists symbols and their corresponding legal references.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA). Gemarkung: Neundorf. Flur: 1. Flurstück: 439, 440, 441, 442, 443. Gesamtfläche: ca. 1,17 ha. Stand der Planunterlagen: 04/2021.

Einsichtnahemöglichkeit: Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden im Planungsamt der Stadt Staßfurt, Steinstr. 19, 39418 Staßfurt. Rechtsgrundlagen: Grundlagen der Planaufstellung sind: 1. Baugesetzbuch (BauGB), 2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 3 Bau NVO). 1. Die in § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil der Planung. 2. Je Einzelhaus ist maximal eine Einliegerwohnung zulässig. Nebenanlagen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 12, 14 Bau NVO). 3. Stellplätze und Garagen nach § 12 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. 4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 50 m² zulässig. Ansonsten gilt die Textliche Festsetzung 7. Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Bau NVO). 5. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Oberkante der Straßenverkehrsfläche Wilhelmstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Überbaubare Grundstücksfläche (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 23 Bau NVO). 6. Mindestens eine Gebäudeecke ist an der Baulinie anzuordnen. Die Wohngebäude sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, von der Wilhelmstraße aus betrachtet, anzuordnen. 7. Zur Verringerung der versiegelten Flächen im Plangebiet ist abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig ist.

Grünordnerische Festsetzungen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

8. Vermeidungsmaßnahmen. V1 Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jedes Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden. Baufreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenberührender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann. V2 Durch eine Begehung der Ackerfläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern zu ermitteln. Bei Vorkommen von Hamstern ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

9. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden festgesetzt die Flächen

M1 Alle nicht überbauten Flächen sind als Grün- und/oder Gartenfläche anzulegen. M2 Die Vorgärten (Bereich zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche Wilhelmstraße) sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten und blickdurchlässige Einfriedungen sind unzulässig. Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m und eine Zuwegung für Fußgänger von 2 m zulässig. M3 An den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 439, 440, 441 und 442 und an der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 443 wird eine 5 m breite mehrreihige Hecke mit Bäumen und Sträuchern entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Gehölzpflanzung hat eine Länge von insgesamt etwa 201 m bzw. 1.006 m². Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansatz gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Je 30 m laufender Hecke werden vier Bäume und 25 Sträucher gepflanzt.

In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Strauch-Baum-Hecke auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.

Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet. Die neu angepflanzten Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt. Alle Anpflanzungen werden durch Einzäunung vor Wildverbiss mindestens fünf Jahre geschützt. Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen. Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen. Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes /der Pflanzqualität zu beachten: Bäume der Qualität „3 x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm: Pflanzliste: Acer campestre, Feldahorn, Wuchshöhe bis 15 m; Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Wuchshöhe bis 20 - 25 m; Betula pendula, Hängebirke, Wuchshöhe bis 8 - 22 m; Carpinus betulus, Hainbuche, Wuchshöhe bis 5 - 15 m; Quercus robur, Stieleiche, Wuchshöhe bis 30 - 35 m; Quercus petraea, Traubeneiche, Wuchshöhe bis 20 - 35 m; Populus tremula, Zitterpappel, Wuchshöhe bis 15 m; Sorbus aucuparia, Eberesche, Wuchshöhe bis 8 - 10 m. Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 - 100 cm: Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 - 7 m. Pflanzliste: Cornus sanguinea, Roter Hartriegel; Corylus avellana, Hasel; Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn; Euonymus europaeus, Europäisches Pfaffenhütchen; Prunus spinosa, Schlehe; Rhamnus cathartica, Kreuzdorn; Rosa canina, Hundrose; Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball.

PRÄAMBEL Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 23.02.2021 die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

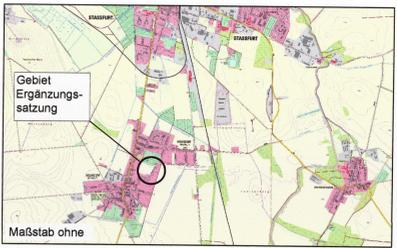
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung mit Anlage beigelegt.

- 1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 14. April 2011 beschlossen, die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf (Beschluss-Nr. 0376/2011) aufzustellen. Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 2. Der Stadtrat hat am 24. Juni 2021 den Entwurf der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf mit Begründung in der Fassung vom Mai 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0357/2021). Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung konnte in der Zeit vom 9. Juli 2021 bis einschließlich 9. August 2021 eingesehen werden. Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde die angeordnete Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 PlanSIG i.V.m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt. Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Staßfurt eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 464 vom 30. Juni 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 4. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28. Juni 2021 durchgeführt. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28. Juni 2021 abgestimmt. Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 5. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf am 23.09.2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 6. Die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf wurde vom Stadtrat am 23.09.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates 23.09.2021 gebilligt. Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 7. Die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom August 2021 wird hiermit ausgefertigt. Staßfurt, den 30.09.2021. Oberbürgermeister. 8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 464 vom 23.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 216 und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 23.09.2021 in Kraft getreten. Staßfurt, den 20.10.2021. Oberbürgermeister.



Urschrift Stadt Staßfurt. Logo of the city of Staßfurt.

Ergänzungssatzung "Wilhelmstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Stadt Staßfurt/ Ortsteil Neundorf

Planungsbüro: Ingenieurbüro Jeeve Am Gänsesanger 26 39418 Staßfurt, OT Neundorf Tel.: +49 (0) 3925 813188 Funk: +49 (0) 151 23503127 E-Mail: ib-jeeve@web.de. Aktualisierungsstand der Planung: August 2021. Gemarkung: Neundorf. Flur: 1. Maßstab: 1:1000. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte.