

BEBAUUNGSPLAN NR. 62/18

"Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße"

1. vereinfachte Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE₀ eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,8 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 18 BauNVO
OK 7,00 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
B Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie	
▲ zulässiger Ein- und Ausfahrtricht	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■ private Grünflächen	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
P 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 III a) und b) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 III a) und b) BauGB
Sonstige Planzeichen	
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
■ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bezeichnung siehe Planzeichenschlüssel)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
— Bemalungslinie mit Maßangabe in Meter	

2. Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
○ unterirdisch	
● oberirdisch	
3. Bestandsangaben	
— Flurstücksgrenze	
331/3 Flurstücknummer	
■ Gebäude, Bestand	
--- Gebäude, Planung	

Erläuterungen der Nutzungsstabalone

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

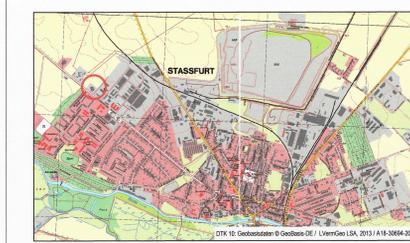
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 6 und § 8 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Innere des TG 1 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe zulässig.
- Innere des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- Innere des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten
nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.
- Zulässigkeit von Einzelhandel
- Innere des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht unter die in TF 1.4.2 oder 1.4.3 aufgeführten Nutzungen fallen.
- Allgemein zulässig ist der Handel mit Kraftwagen, Kraftwagenanteilen und -zubehör sowie mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Zubehör.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:
- die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsstelle und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.
- Innere des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
- Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Löderburger Straße in Höhe der Grundstücksfahrbahn.
- Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung / untergeordnete betriebs- oder anlagenbezogene Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.
- Überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unerbührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze sowie Werbeanlagen an der Stelle der Leistung.
- Die Innere des Plangebietes eingetragenen Leitungsstrassen einschließlich Schutzstreifen sind von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.
- Innere des mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Bodenwasserleitung der Cioch Soda Deutschland GmbH & Co. KG sind darüber hinaus Einschränkungen bei der Belegung und Überführung zu beachten (vgl. auch Hinweise).
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- Innere des festgesetzten Erhaltungsschutzes vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zwischenzeitliche Abgänge sind zu ersetzen. Auf die Beachtung des Schutzstreifens für die Versorgungsleitung wird hingewiesen.
- Innere der festgesetzten Fläche P 1 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind gebiets-typische Obstbäume zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstamm, zu verpflanzen, Stammumfang mindestens 12-14 cm
Pflanzenabstand: 20,0 m x 20,0 m
Bei den Pflanzungen sind die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungseigentümers zu beachten. Die Fläche unter den Bäumen ist als mesophilcs Grünland zu entwickeln. Es ist eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung, Produktionsraum 3 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland), Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland), mind. 10-15 Kräuter und 4-6 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist vorzulegen. Saatgutmenge: 2,5 g/m²
Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.
Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen. Bei den Pflanzungen sind die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungseigentümers zu beachten.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 80 - 100 cm
Pflanzenabstand: 1,5 m x 1,5 m
Es ist für die Blühweise eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung: Produktionsraum 2 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland), Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland), mind. 10-15 Kräuter und 4-6 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist der Stadt Staßfurt vorzulegen. Saatgutmenge: 2,5 g/m²
Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.
4.4 Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO und abzüglich der gemäß 4.3 festgesetzten Fläche P 2 sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- Hinweise
- Belange des Artenschutzes
- VAS 1 Gebäudekontrolle auf Fiederausvorkommen
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fiederausvorkommen durch einen Fachgutachter.
Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
Bei einem Nachweis ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung einer vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung abzustimmen.
Ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde möglich.
- VAS 2 Bauzonenregelung zur Durchführung bei Gehlitznahmen
Durchführung der notwendigen Gehlitznahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Oktober bis Februar (§ 39 BNatSchG), d. h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehlitznahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig.
Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung bis zum Brutende auszusetzen.
Die Kontrolle ist nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen und zu protokollieren sowie das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
- VAS 3 Gebäudekontrolle auf Brutplätze
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss/Sanierung auf Brutplätze durch einen Fachgutachter.
Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
Bei einem Nachweis können Baumaßnahmen erst mit Ende der Brutzeit beginnen, die Freigabe erfolgt durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde
- Schutzstreifen Leitungsnetze
Innere des im Plan mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Brauchwasserleitung sind folgende Einschränkungen zu beachten:
- Eine Überführung der Brauchwasserleitung mit LKW ist nicht zulässig.
- Für eine Überführung mit PKW ist die Leitung dauerhaft durch Stahlträger zu sichern.
- Im Schutzstreifen der Leitung sind als Oberflächenbefestigung nur Pflasterarbeiten.
- Die Markierung der Leitung ist dauerhaft zu erhalten.
- Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates vom 24. Mai 2022 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 "Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.
- Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Baunutzungsverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Planzeichungsverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Der Satzung ist eine Begründung beiliegend.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 23. September 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62/18 "Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt im vereinfachten Verfahren zu ändern (Beschluss-Nr. 0394/2021).
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote" Nr. 471 vom 13. Oktober 2021 erfolgt.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Der Stadtrat hat am 17. Dezember 2021 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0458/2021).
Staßfurt, den 30.05.2022
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung konnte in der Zeit vom 21. Januar 2021 bis einschließlich 22. Februar 2022 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 PlanZG i. V. m. § 27 a Abs. 2 WKVG 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. 480 vom 12. Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 4. Januar 2022 durchgeführt.
Staßfurt, den 30.05.2022

- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 4. Januar 2022 abgestimmt.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 am 24. Mai 2022 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 wurde vom Stadtrat am 24. Mai 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss 064/Satzung vom 24. Mai 2022 gebilligt.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 "Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom April 2022 wird hiermit ausgeteilt.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Bebauungsplanung 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. 495 vom 03. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist am 03. Juni 2022 in Kraft getreten.
Staßfurt, den 07.06.2022
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innere des im Plan mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Brauchwasserleitung sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Staßfurt, den 30.05.2022
- Mängel der Abwägung
Innere des im Plan mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Brauchwasserleitung sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Staßfurt, den 30.05.2022



Stadt Staßfurt Bebauungsplan Nr. 62/18 "Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" 1. vereinfachte Änderung Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktueller Stand der Planung	April 2022
Gemarkung	Staßfurt
Flur	Flur 1
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung