

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt gültigen Fassung...

Außerdem wurden bei der Erarbeitung folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils zuletzt gültigen Fassung herangezogen: Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)...

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt zugestimmt...

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung befreit.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die während der Auslegung eingereichten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 02.03.2023 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen...

Es wird hiermit bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt in der Fassung vom 25.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt am 02.03.2023 zu Grunde liegt.

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt wurde aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erstellt.

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt wurde am 22.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote"...

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Innerehalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt, sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG DIPLOMGENIEUR HEINRICH PERK Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau Dorfverneuerung • Landschaftsplanung

Teil A: Planzeichnung I



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT - Gelände) umfasst mit Ausnahme der Flurstücke 45/13 und 45/12 der Flur 1 der Gemarkung Staßfurt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs- Bebauungsplanes.

Nutzungsschablone

Table with columns for Baugelbiet, Grundflächenzahl, and Oberkante Gebäude. Includes rows for MI, GE, GEe, GI, and GRZ with specific values and OK/OK 25.00 m.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11f BauNVO)

1.1 MI - Mischgebiet In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungstätigkeiten) gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 GE - Gewerbegebiet Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 GEe - eingeschränktes Gewerbegebiet Zulässig sind: - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.4 GI - Industriegebiet In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig...

1.5 Ausschluss Photovoltaikanlagen In den Industriegebieten, Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten sowie im Mischgebiet sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

1.6 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsclass, Aderi, des MJU vom 26.08.1993) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, 9 und 9 BauNVO

3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

3.1 Geh- und Fahrrecht GFR 1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 1500, Flur 1, Gemarkung Staßfurt, in einer Mindestbreite von 3,00 m.

3.2 Leitungsrechte LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH & Co. KG zur Führung von Industrieversorgungsleitungen

LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH zur Führung von Versorgungsleitungen

LR 3 Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung von Versorgungsleitungen

LR 4 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt zur Führung von Versorgungsleitungen

LR 5 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt zur Führung einer unterirdischen Fernwärmeleitung

LR 6 Leitungsrecht zugunsten des WAZV "Bode-Wipper" (Schmutzwasserleitung) sowie der Stadt Staßfurt (Regenwasserdruckleitung)

LR 7 Leitungsrecht zugunsten des WAZV "Bode-Wipper" sowie der Stadt Staßfurt (Mischwasserleitung)

LR 8 Leitungsrecht zugunsten der Kraftwerkgesellschaft Staßfurt mbH (überirdische Hochspannungsleitungen)

LR 9 Leitungsrecht zugunsten der Sodawerk Staßfurt GmbH & Co. KG zur Führung einer Industrieversorgungsleitung als Ersatz der stillgelegten Leitungen

LR 10 Leitungsrecht zugunsten des WAZV "Bode-Wipper" (Trinkwasserleitung)

LR 11 Leitungsrecht zugunsten der E.ON Avacon AG (110 kV Freileitung)

LR 12 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH (Mittelspannung Kabel)

Die Angaben zu den einzuhaltenden Abständen sind bei den zuständigen Versorgungsträgern einzuholen.

4. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die festgesetzten Schutzstreifen für Leitungsstrassen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

II. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Für die Bepflanzung der öffentlichen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen, Bäume und Sträucher der potentiellen, natürlichen Vegetation (gemäß Pflanzliste) zulässig (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen In den Baugebieten entlang der Löderburger Straße sind Werbeanlagen, die bewegliche (so genannte laufende) Lichtwerbung und/oder Beleuchtung aufweisen, die ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet werden, nicht zulässig.

Hinweis: Die während der Erschließungsmaßnahmen oder späteren Bepflanzung zu rodenden Bäume müssen nach der Baumratschätzung vom 15.09.2011 mit 75 % des derzeitigen Wertes ersetzt werden.

PFLANZLISTE (VORSCHLAGLISTE)

1. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen Sträucher: Cotoneaster dammeri, Mahonia aquilifolium, Lonicera nidula, Chaenomeles Hybr.

2. Gehölzartenliste für die Privatgärten Bäume: Stieleiche, Quercus robur, Quercus petraea, Carpinus betulus, Robinie, Fagus sylvatica, Winterlinde, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus, Spitzahorn, Acer platanoides, Acer campestre, Gemeine Esche, Fraxinus excelsior, Bergulme, Ulmus glabra

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zwergföhren Weißdorn, Verschönderte Hosenantenn, Rote Hartriegel, Rote Heckenrösche, Himbeere, Schwarzer Holunder, Schiele, Cornus avellana, Crataegus laevigata, Rosa spec., Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Rubus idaeus, Sambucus nigra, Prunus spinosa

Einheimische Gehölzarten, die auch verwendet werden können, sind aus gärtnerischen Gesichtspunkten Blühspektrale interessanter zu gestalten

Kornelkirsche, Wildapfel, Wildrose, Kulturbrombeeren, Gemeine Berberitze, Wilde Brombeere, Faulbaum, Cornus mas, Malus sylvestris, Pyrus pyralis, Berberis vulgaris, Rubus fruticosus, Rhamnus frangula

3. Flachwurzelige Gehölze für die Heckenpflanzung Cotoneaster dammeri, Weiborn, Verschönderte Hosenantenn, Mahonia aquilifolium, Lonicera nidula, Chaenomeles Hybr., Potentilla Abrotanoides, Potentilla Goldtopfchen

4. Wallhecke Baumschicht: Stieleiche, Quercus robur, Robinie, Carpinus betulus, Winterlinde, Tilia cordata

Das in B-Pflan befindliche Leitungsrecht LR 2 ist von der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten, darf aber mit fachwurzeligen Sträuchern bepflanzt werden.

Im Bereich des Kreisverkehrs sind die Anlagen einer öffentlichen Grünfläche geplant und sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB. Pro Laubbäum ist eine Fläche von mindestens 4 m² und pro Strauch eine Fläche von mindestens 1 m² vorzusehen.

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Weiborn, Blutröhrl Hartriegel, Schiele, Hundrose, Brombeere, Corylus avellana, Crataegus spec., Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Rosa carolina, Rubus fruticosus

Planzeichnungserklärung (§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt § 8 BauNVO
GI Industriegebiet § 9 BauNVO

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PE private Erschließungsstraße § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
hier: Abwasser, Elektrizität

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen hier: private Grünfläche, öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

15. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFR 1, LR 1 - 12) § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Stadtratsliste: zentrenrelevante Sortimente (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
Table with columns for Sortiment, VE Nummer, Bezeichnung nach VE 2008

Table with columns for Sortiment, VE Nummer, Bezeichnung nach VE 2008. Lists various plant species like Ahorn, Buche, Eiche, etc.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 20 000



Stadtratsliste: zentrenrelevante Sortimente (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
Stadtratsliste: zentrenrelevante Sortimente (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT - Gelände)

Stand: 25.01.2023
Date: 230125_8_BP 33-96

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG DIPLOMGENIEUR HEINRICH PERK Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau Dorfverneuerung • Landschaftsplanung