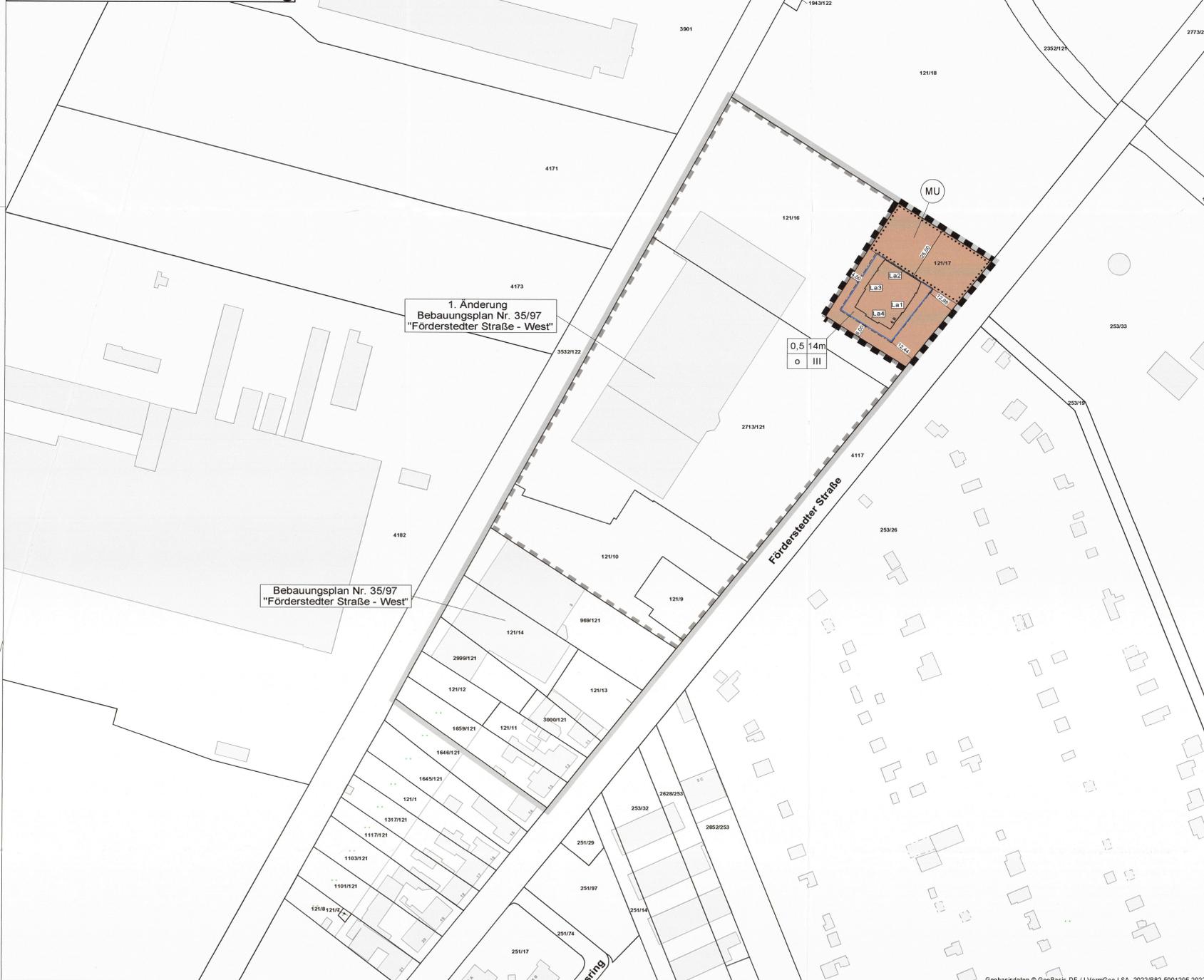


Planteil A - Planzeichnung



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

Bebauungsplan Nr. 35/97
"Förderstedter Straße - West"

0,5 | 14m
o III

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Grundfläche (GRZ)	Max. Traufhöhe über dem Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 V. m. § 19 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Max. Traufhöhe über dem Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen**
 - maßgeblicher Außenrampenpegel La nach DIN 4109, (1) Südost, (2) Nordost, (3) Nordwest, (4) Südwest
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Förderstedter Straße-West"
 - Grenze der fortgeltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Förderstedter Straße-West"

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Aufgrund der gültigen Neufassung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) werden in Ergänzung der bestehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:
- ### Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
(1) Die in Urbanen Gebieten nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergleichen und Tankstellen werden ausgeschlossen.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
(1) Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
 - 3. Flächen für Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
(1) Im gesamten Plangebiet sind Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung des Grundstückes erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.
 - 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB
(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbinden. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. Ä.) sind zu erstellen.
(2) Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 15.09.2011.
 - 5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
(1) Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2018) (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichts- und Seminarräume), an denen die schaltechnischen Orientierungsverträge der DIN 18055 im Nachzeitraum überschritten sind, sind an den zu den Verkehrswegen („Förderstedter Straße“ und DB-Stricke) abgewandten Fassaden der Bebauung anzubringen.
(2) Ist eine solche Grundorientierung nach Artikel (1) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (einem als Schlafraum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen.
Damit muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
(3) Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109, Schalldämm im Hochbau im jeweils erforderlichen lärmtechnischen Genehmigungs- oder Anzeigungsverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A – Planzeichnung ausgewiesenen maßgeblichen Außenrampenpegel. Bei der Nachweiserfüllung ist die Schallimmissionsprognose der SIA Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 19.03.2023 (Gutachten-Nr.: 2186-21-A-03-01/001) zu Grunde zu legen.

Tabelle: Maßgebliche Außenrampenpegel und Anforderungen an die Schalldämmung nach DIN 4109

Fassaden des Gebäudes	Maßgeblicher Außenrampenpegel La in dB	Erforderliche Schalldämmung R _{w,ges} der Außenbauteile
Südost (La1)	71	41
Nordost (La2)	69	39
Nordwest (La3)	67	37
Südwest (La4)	69	39

(4) Von den Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
Hinweise: Die hier zitierten Vorschriften und Normen liegen zu jedem Zeitpunkt im Verwaltsamt der Stadt Staßfurt, Steinstraße 19, 0 0 0 im Erdg. während der Dienstzeiten öffentlich aus.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB:

- Bergwerkanlagen
Im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Förderstedter Straße - West" gilt die Festsetzung des Wirkungsbereich der ehemaligen Bergwerkanlagen fort. Betroffen ist das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35/97.
- Altlasten
Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Förderstedter Straße - West" gilt, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dies gilt über den Geltungsbereich der 2. Änderung hinaus.
(siehe Bebauungsplan Nr. 35/97 "Förderstedter Straße - West")

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zuletzt gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 21. September 2023 mit Beschluss-Nr. 0722/2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Sitzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 194)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 173)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefügt.

Staßfurt, den 29.09.2023

3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.04.2023 mit Beschluss-Nr. 0693/2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ der Stadt Staßfurt mit Begründung in der Fassung vom März 2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Staßfurt, den 29.09.2023

6. Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Planungsicherstellungsgesetz (PlanSiG) i. V. m. § 27a Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) wurde die angeordnete öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG erfolgte die angeordnete öffentliche Auslegung, als zusätzliche Informationsangebot.

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung hat vom 02.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus I in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Montag 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 516 vom 21.04.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auslegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

Staßfurt, den 29.09.2023

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ in der Fassung vom August 2023 wird hiermit aufgelegt.

Staßfurt, den 29.09.2023

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 04.11.2021 mit Beschluss-Nr. 0440/2021 die Aufstellung des 2. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“, Stadt Staßfurt im vereinfachten Verfahren nach § 5 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 473 vom 12.11.2021.

Staßfurt, den 29.09.2023

4. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.04.2023 durchgeführt.

Staßfurt, den 29.09.2023

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ am 21.09.2023 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den 29.09.2023

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Plan 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“, 33. Jahrgang, Nr. 528 vom 11.10.2023 ersichtlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.

Die Sitzung ist am 11.10.2023 in Kraft getreten.

Staßfurt, den 06.10.2023

2. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 13.04.2023 mit Beschluss-Nr. 0693/2023 die Änderung der Aufstellung des 2. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“, Stadt Staßfurt im beschleunigten Verfahren nach § 5 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 516 vom 21.04.2023.

Staßfurt, den 29.09.2023

5. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 21.04.2023 abgestimmt.

Staßfurt, den 29.09.2023

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ in Staßfurt wurde vom Stadtrat am 21.09.2023 als Sitzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2023 gebilligt.

Staßfurt, den 29.09.2023

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA) Gemarkung: Staßfurt
Flur: 2, Flurstück: diverse

Stand der Planungsunterlagen: am 18.02.2022

Vervielfältigungserlaubnis erteilt: LVerGeo LSA
durch: am 18.02.2022
Aktuelle Zeichen: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022/B82-5001295-2022

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ im Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift
Stand: August 2023
M 1:1.000

Planverfasser:
Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Nils-Bohr-Straße 1, 39106 Magdeburg
Tel. 0391/6309136 / Fax. 0391/6224922
mail. a.lange@lange-juerries.de