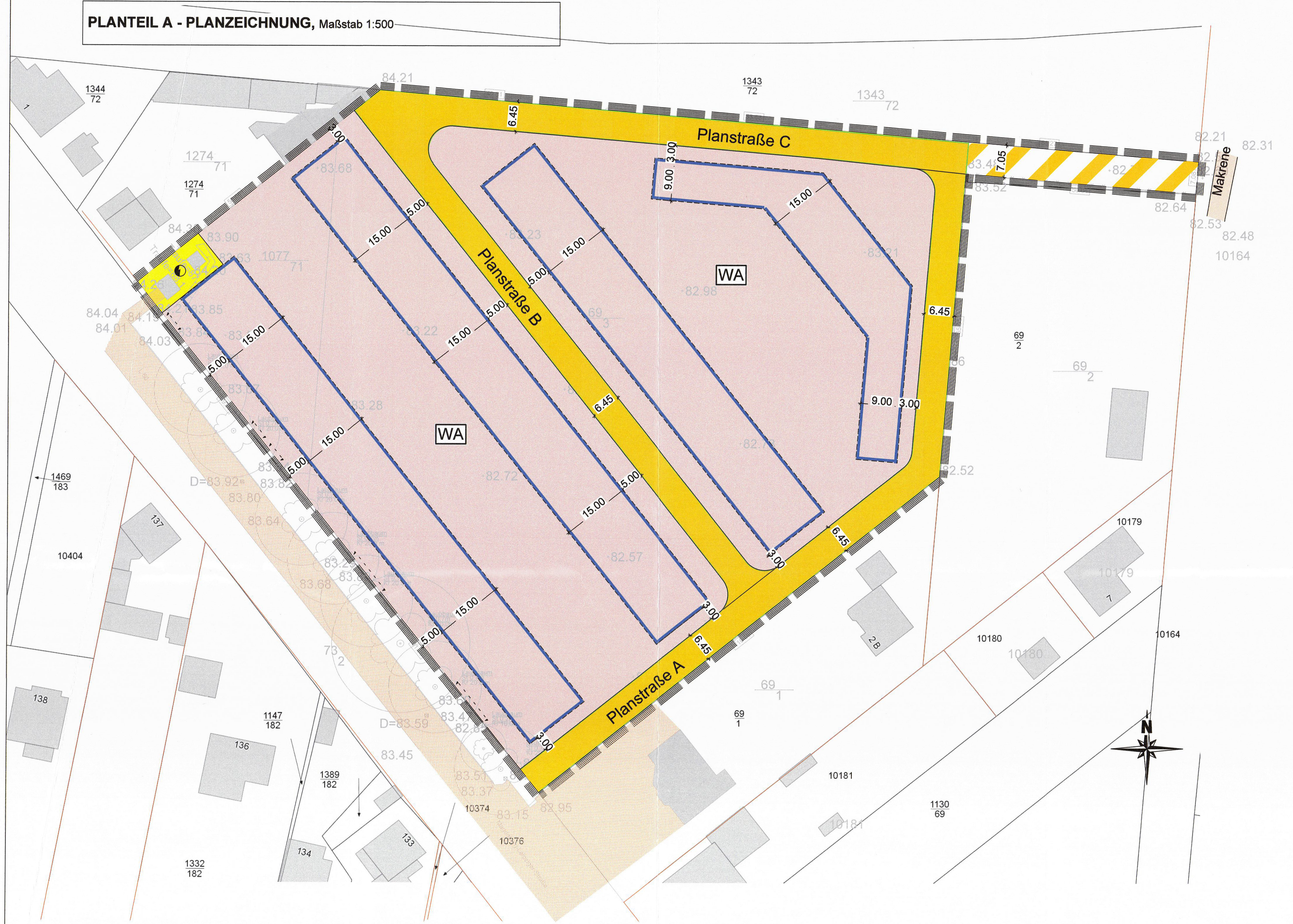




FESTSETZUNG FÜR DAS BAUGEBIET

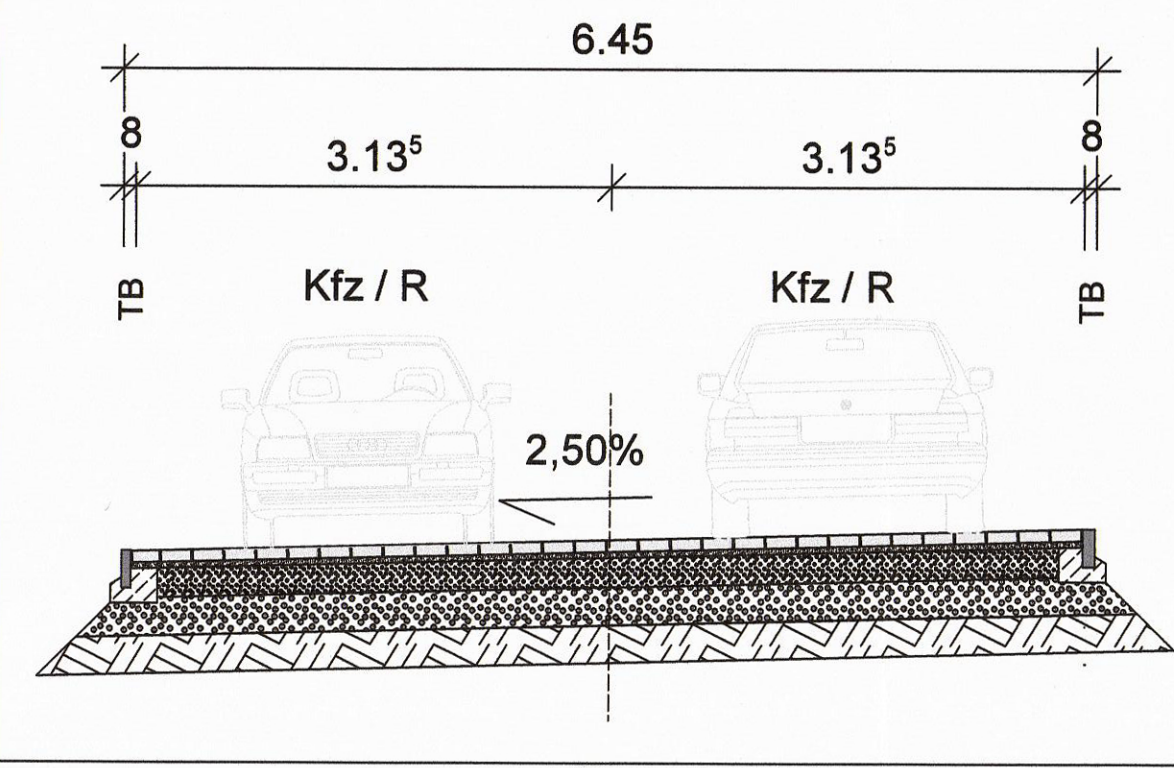
Nutzungsschablone für WA

GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	EA
o	FH 9,0m

EMPFOHLENER STRAßENQUERSCHNITT

"öffentliche Straße"

Angabe in m
Planstraße A, B und C



PLANUNGSGRUNDLAGEN

Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Kindt, Ascherleben vom 09. Sep. 2022;
Bebauungskonzept - B-Plan Nr. 65/22 vom 28. Okt. 2022;
Eigene Erhebungen

HINWEISE

- Durch den Bauherren oder einer ihm vertretungsberechtigten Person ist bei Einsatz von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren (Kleinst-)Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) der zulässige Aufstellort außerhalb des Gebäudes nach dem LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Gerten in Gebieten, die dem wohnen in Abhängigkeit des Schallleistungspegels (Lw) der jeweiligen Anlage zu ermitteln und umzusetzen.
- An der im Bebauungsplan im Abstand von ca. 15 Meter zur Straßenmitte festgesetzten Baugrenze ist mit Außenlärmpegeln von ca. 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts zu rechnen d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte werden erheblich überschritten. Bereits in der Entwurfsplanung ist auf den §15 (Abs. 2) der BauO LSA zu achten. Somit muss u. A. darauf geachtet werden, dass schutzbedürftige Räume der Wohnhäuser in dem ersten Baufeld zur Magdeburg-Leipziger-Straße, von dieser abgewandt geplant werden. Ebenso sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wandaufbauten, Schallschutzfenster, etc.) einzuplanen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. §9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG LSA) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Bebauungsgebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Auf Grund vorliegender Kriegsflutbilder und dokumentierter Einzelfunde ist nicht mit dem Vorhandensein von Kampfmittel zu rechnen. Mit Einreichung der Genehmigungsplanung ist jedoch ein Antrag zur Überprüfung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung bei der zuständigen Polizeidienststelle einzureichen.
- Die Baumreihe / Allee auf dem Flurstück 73/2, Flur 6 - an der Grenze des Geltungsbereiches zu Flurstück 1077/71 und Flurstück 69/3 ist zu erhalten.

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1: Heimische Bäume

Großkronige Bäume

Betula pendula
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia platyphyllos
Ulmus holandica i. S.

Sand-Birke
Rot-Buche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sommer-Linde
Holländische Ulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre i. S.
Sorbus i. S.
Crataegus i. S.
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis

Feld-Ahorn i. S.
Mehlbeere i. S.
Weißdorn i. S.
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Holz-Birne

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Cytisus scoparius
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus-sylvestris
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rubus idaeus
Rosa pimpinellifolia
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa

Gewöhnl. Felsenbirne
Roter Hartriegel
Wald-Hasel
Gemeiner Weißdorn
Zweiggriff. Weißdorn
Besenginster
Liguster
Heckenkirsche
Wild-Apfel
Purgier-Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Schw. Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Bibernell-Rose
Brombeere
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball
Schwarzdorn, Schlehe
Hunds-Rose
Wein-Rose

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach §2 Abs. 4 und 5, 2 Halbsatz PlanZV

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58),
die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
geändert worden ist.

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zu- und Ausfahrt ausschließlich für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- Einfahrtsbereich (Magdeburg-Leipziger-Straße)

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan

2. Darstellung ohne Normcharakter

- vohandene bauliche Anlagen
- vohandene Straße
- Flurstücksgrenzen Geltungsbereich

PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

I Bauplanerische Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche (GRZ von 0,4) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), nicht überschritten werden.
Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, muss der untere Bezugspunkt herangezogen werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung festgesetzt.
Die Anzahl der Einliegerwohnungen für das gesamte Baugebiet wird auf 20% begrenzt. Die räumliche Aufteilung der Einliegerwohnung wird auf ein Geschoss begrenzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

II Grünordnerische Festsetzungen (§85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen

Je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche, ist mindestens ein kleinkroniger oder je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Mindeststammumfang bei kleinkronigen Bäumen muss bei 12/14 cm, bei großkronigen Bäumen bei 16/18 cm liegen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstücke entlang der Straßen mit einer Strauchhecke in 2 x v. Baumschulqualität einzufrieden. Hierzu sind vorzugsweise die Pflanzarten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

6. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1. Maßnahmen zum Artenschutz
Während des Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt.
Danach ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, in ihrer Entwicklung erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen. Diese artenschutzrechtlichen Verbote sind stets zu beachten.
Gehölzfallungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
Die § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666), § 44 und §45 BNatSchG sind zu beachten.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt umfasst die Flurstücke 1077/71 und 69/3 des Flur 6.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Staßfurt 29.06.2023 sowie 20.06.2024 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“, Staßfurt OT Förderstedt, gemäß §10 BauGB erlassen.

Staßfurt, den 28.06.2024



(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 (Beschluss-Nr. 0515/2022) nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“, Staßfurt OT Förderstedt, eine verbindliche Bauleitplanung mit Städtebaulichen Vertrag im Verfahren nach §13 b BauGB einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 495 ortsüblich am 03.06.2022 bekanntgemacht.
- Beschluss über die öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in öffentlicher Sitzung am 02.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. 0649/2023).
- Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2023 bis einschließlich 02.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Plan SIG) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2023 beteiligt.
- Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2023 geprüft und zur Abwägung beschlossen (Beschluss-Nr. 0700/2023). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 29.06.2023 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 0702/2023). Die Begründung wurde gebilligt.
- Ergänzendes Verfahren
Der mit Bekanntmachung am 07.07.2023 in Kraft gesetzte Bebauungsplan wurde mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts v. 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) unwirksam. Mit Schreiben vom 06.12.2023 teilte der Salzlandkreis mit, dass der Bebauungsplan unter einem beachtlichen Verfahrensfehler leidet (gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden überarbeitet. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.02.2024 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses sowie die Billigung und den erneuten Offenlagebeschluss des 2. Bebauungsplanentwurfes beschlossen (Beschluss-Nr. 0797/2024). Der 2. Entwurf (einschl. Umweltprüfung) wurde in der Zeit vom 29. Februar 2024 bis einschließlich 5. April 2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2024 beteiligt.
- Erneute Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2024 geprüft und zur Abwägung beschlossen (Beschluss-Nr. 857/2024). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Erneuter Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 20.06.2024 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 858/2024). Die Begründung wurde gebilligt.
- Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Staßfurt, den 28.06.2024



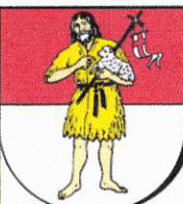
(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über das ergänzende Verfahren gemäß S 214 Abs. 4 BauGB des Bebauungsplans Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“, Staßfurt OT Förderstedt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 554 am 23.08.2024 ortsüblich rückwirkend zum 01.07.2024 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan auf der Homepage der Stadt Staßfurt eingestellt werden.

Staßfurt, den 28.08.2024



(Bürgermeister)



STADT STASSFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 65/22 "WOHNGEBIET MAGDEBURG-LEIPZIGER-STRASSE"
in Staßfurt OT Förderstedt

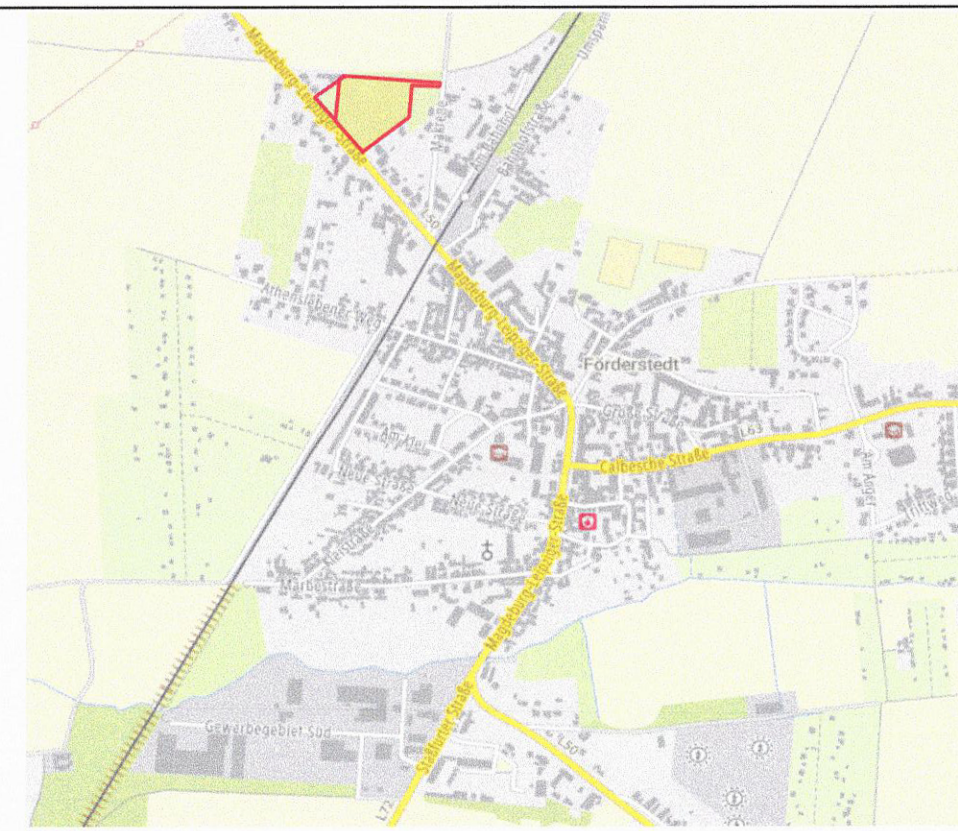


Abb. Ohne Maßstab (BKG 2023, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2023)

Planstand -

URSCHRIFT

Wittenberge, Mai.2024

Planverfasser
Fürst Massivbau
Produktlinie der Engel-Putz BS GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Marko Buchholz
Rathausstraße 24
19322 Wittenberge