

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Die gem. § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Für gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m² festgesetzt.

1.2.3 Die gem. § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.2.4 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Teile des Gebiets wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.3.2 Im GE gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:

- die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich unterordnet ist, wobei die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigen darf. Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Autoteilen sowie Tankstellenshops.

1.3.3 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.3.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tiererlebnishof mit Schwerpunkt Haustiere" festgesetzt.

1.4.2 In dem Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Nutzungen allgemein zulässig:

- je eine Wohnung für den Betriebsinhaber und den Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet und der betrieblichen Nutzung untergeordnet sind
- Für den Betrieb eines Erlebnisbotes notwendige Freizeleinrichtungen und Anlagen (z. B. Streichelgehege, Reitanparcours, Spielanlagen, Sitzgruppen)
- Cafeteria
- Anlagen für die Tierhaltung (z. B. Ställe, Unterstände)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Pkw-, Spielplatz für Betriebsinhaber und Gäste des Betriebs gem. § 12 BauNVO sowie für die Bewirtschaftung der Freizeiteinrichtungen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m aufweisen.

2.2 Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Anstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß "Richtlinie für die Feuerwehr Sachsen - Anhalt" herzustellen.

2.3 In den Baugebieten werden maximale Gebäudehöhen gem. § 18 Abs. 2 BauNVO über den nachfolgend bestimmten Bezugshöhen festgesetzt:

Art der Baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe in m	Bezugshöhe in m über NHN
WA 1	8	86
WA 2	8	85
MI	10	87
GE	10	90
SO "Haustier-Erlebnishof"	8	89

II Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park".

1.2 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

2. Werbeanlagen

2.1 Zulässig sind:

- Werbeanlagen am Ort der Leistung
- Firmenlogos, -signaturen an der Fassade des Hauptgebäudes und mit einer Größe von max. 4 m²
- Firmenweiser mit einer max. Größe von 1 m² an der jeweiligen Grundstückszufahrt oder
- Gemeinschaftsplanen
- Pylone mit einer max. Höhe von 10 m
- Fahnen mit einer Masthöhe von max. 8 m

2.2 Nicht zulässig sind:

- Aussenwerbung
- wechselländes oder bewegtes Licht
- Schybaner oder Laserwerbung
- Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 60 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zulässig.

III Aufhebung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan 03 "Süd-westlich der B 71" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park" vollständig überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a "Wohnlage am Park" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park" teilweise überplant und mit dessen Inkraftsetzung sowohl in den überplanten Teilen als auch den nicht überplanten Teilen vollständig außer Kraft gesetzt.

IV Hinweise

Hinweis zum Baumschutzsatzung

Der Schutz im geplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011.

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchD sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldmaßnahmen, Fällungen / Rodungen, Gebäudeanfertigung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Rechte der Begünstigten innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind grundsätzlich durch die Eintragung von Baulasten / Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (PlanziV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am 01.09.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/16 "Wohnlage am Park" beschlossen. Mit der Aufstellung erfolgt zugleich die Einleitung der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden ordentlich bekannt gemacht. Die ordentliche Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden. Die ordentliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 22.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47/16 mit der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Zugleich wurde die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47/16 mit der Begründung sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A haben vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und sind zusätzlich in das Internet eingestellt worden.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Berücksichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 47/16 sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A, bestehend aus der Planzeichnung, der PlanziV und den textlichen Festsetzungen wurde am von der Stadt Staßfurt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47/16 sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A, in der Fassung vom wird hiermit ausgeteilt.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 47/16 sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A, bestehend aus der Planzeichnung, der PlanziV und den textlichen Festsetzungen wurde am von der Stadt Staßfurt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47/16 in der Fassung vom sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 und 3A wird hiermit ausgeteilt.

Staßfurt, den Siegel

Oberbürgermeister

PlanziV

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung "Tier- / Erlebnishof mit Schwerpunkt Haustiere"	§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
§ 9 (1) BauGB Bauweise	§ 17, 19 BauNVO Höhe baulicher Anlagen OK in m über NHN gem. Textfestsetzung 2.3 § 18 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünfläche

- o - öffentlich
- p - privat

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten

- a - Anlagen
- b - Ver- und Entsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Teilbereiche des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 3a, die nicht neu überplant werden

Darstellungen der Plangrundlage

1143 Flurstücknummer

Lagefestpunkt / Höhenfestpunkt

Flurstücksgrenze

Parzellierungsverschnitt

nachrichtliche Übernahme

Anbauverbote / -beschränkungen gem. § 9 (1, 2) FStG

Anbauverbotszone (20 m)

Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000, Erläuterung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Geobasisdaten - 2015) © LVerm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-30694-2010-14

Stadt Staßfurt
OT Atzendorf

Bebauungsplan Nr. 47/16
"Wohngebiet Am Park" - mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung Februar 2018

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Berliner Straße 131
05116 Halle (Saale)

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Kartellgrundlage:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Atzendorf
Gemarkung: Atzendorf
Flz: 12, 15
Vorverfälligerlaubnis: [ALK / 08/2016] © LVerm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-30694-2010-14
1 : 1.000
Maltzab: ÖBVI Dipl.-Ing. Harimann
Agnerstraße 10
39106 Magdeburg
Höhenbezugsystem: HS 160 (NHN)
Lagebezugsystem: LS 489
Stichtag: 06.09.2016

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



WA Allgemeine Wohngebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



MI Mischgebiete

§ 4 BauNVO



GE Gewerbegebiete

§ 6 BauNVO



SO Sonstiges Sondergebiet
mit besonderer Zweckbestimmung
"Tier - Erlebnishof mit Schwerpunkt Haustiere"

§ 8 BauNVO

§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
§ 9 (1) BauGB	§ 17, 19 BauNVO
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen OK in m über NHN
§ 22 BauNVO	gem. Textfestsetzung 2.3 § 18 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche, öffentlich



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Parkplatz



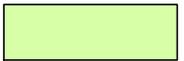
Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



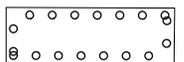
Grünfläche
ö - öffentlich
p - privat



Zweckbestimmung: Spielplatz

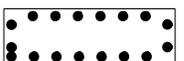
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3

§ 9 Abs. 7 BauGB



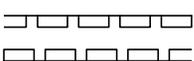
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a

§ 9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu gunsten
a - Anlieger
b - Ver- und Entsorger

§ 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Teilbereiche des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 3a, die nicht neu überplant werden

Darstellungen der Plangrundlage

1143

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Lagefestpunkt / Höhenfestpunkt



Parzellierungsvorschlag

nachrichtliche Übernahme

Anbauverbote / - beschränkungen gem. § 9 (1, 2) FStrG



Anbauverbotszone (20 m)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2 Die gem. § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" werden gem. § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2.2 Für gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m² festgesetzt.
- 1.2.3 Die gem. § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2.4 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- 1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.3.2 Im GE gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn
- Die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist, wobei die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigen darf.
Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Autoteilen sowie Tankstellenshops.
- 1.3.3 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.3.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- 1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tiererlebnishof mit Schwerpunkt Haustiere" festgesetzt.
- 1.4.2 In dem Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Nutzungen allgemein zulässig:
- je eine Wohnung für den Betriebsinhaber und den Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet und der betrieblichen Nutzung untergeordnet sind
- Für den Betrieb eines Erlebnishofes notwendige Freizeiteinrichtungen und Anlagen (z.B. Streichelgehege, Reitparcour, Spielanlagen, Sitzgruppen)
- Cafeteria
- Anlagen für die Tierhaltung (z.B. Ställe, Unterstände)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- PKW - Stellplätze für Betriebsinhaber und Gäste des Betriebs gem. § 12 BauNVO sowie für die Bewirtschaftung der Freizeiteinrichtungen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

- 2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m aufweisen.
- 2.2 Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß "Richtlinie für die Feuerwehr Sachsen - Anhalt" herzustellen.
- 2.3 In den Baugebieten werden maximale Gebäudehöhen gem. § 18 Abs. 2 BauNVO über den nachfolgend bestimmten Bezugshöhen festgesetzt:

Art der Baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe in m	Bezugshöhe in m über NHN
WA 1	8	86
WA 2	8	85
MI	10	87
GE	10	90
SO "Haustier-Erlebnishof"	8	89

II Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park".
- 1.2 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

2. Werbeanlagen

- 2.1 Zulässig sind
 - Werbeanlagen am Ort der Leistung
 - Firmenlogos, -signaturen an der Fassade des Hauptgebäudes und mit einer Größe von max. 4 m²
 - Firmenwegweiser mit einer max. Größe von 1 m² an der jeweiligen Grundstückszufahrt oder Gemeinschaftspylenen
 - Pylone mit einer max. Höhe von 10 m
 - Fahnen mit einer Masthöhe von max. 8 m
- 2.2 Nicht zulässig sind
 - Akustikwerbung
 - wechselndes oder bewegtes Licht
 - Scybeamer oder Laserwerbung
 - Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 60 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zulässig.

III Aufhebung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan 03 "Süd- westlich der B 71" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park" vollständig überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a "Wohnanlage am Park" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park" teilweise überplant und mit dessen Inkraftsetzung sowohl in den überplanten Teilen als auch den nicht überplanten Teilen vollständig außer Kraft gesetzt.

IV Hinweise

Hinweis zum Baumschutzsatzung

Der Schutz im geplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011.

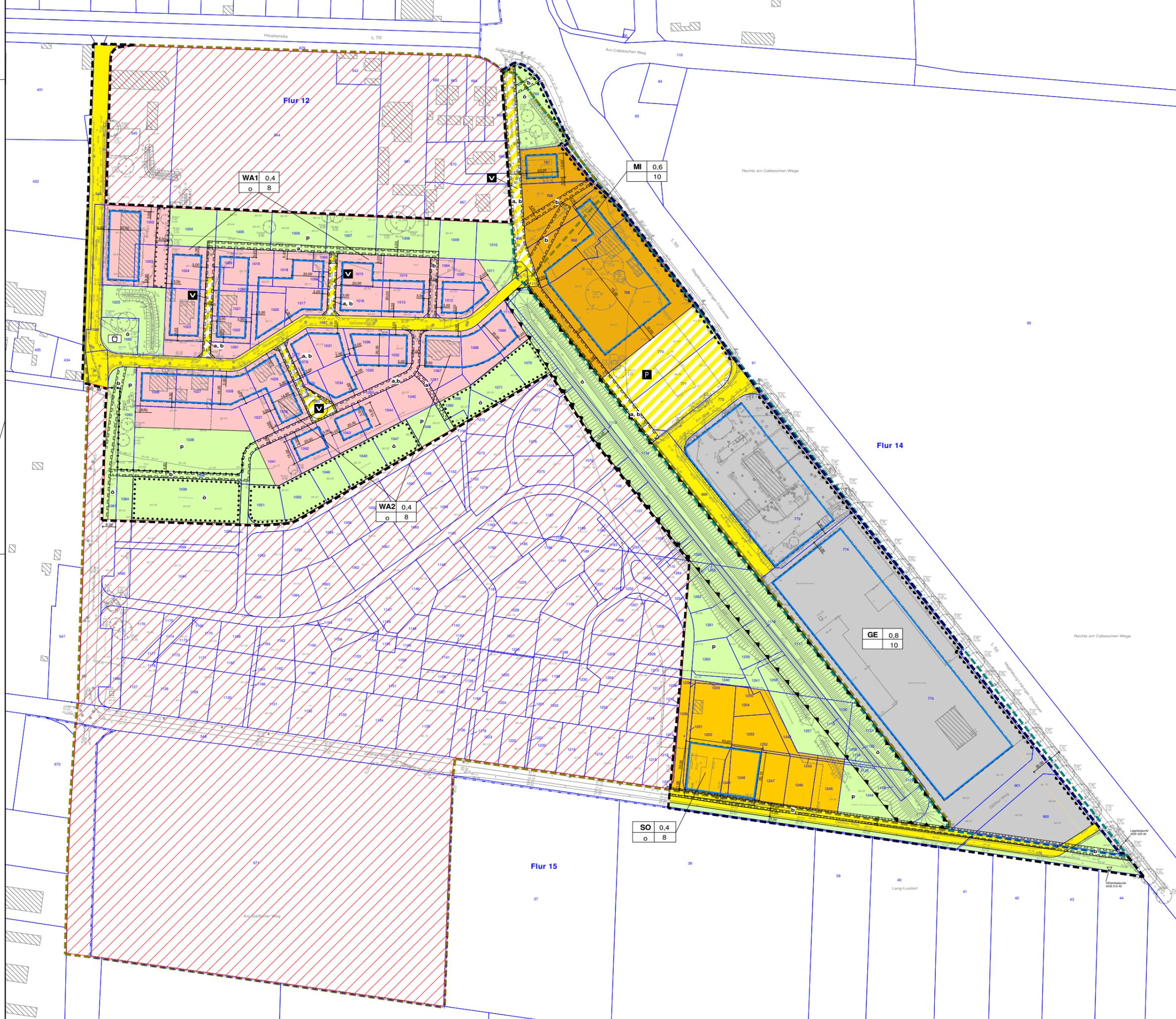
Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Rechte der Begünstigten innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind grundsätzlich durch die Eintragung von Baulasten / Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern.



Flur 12

WA1 0,4
o 8

MI 0,6
10

Flur 14

WA2 0,4
o 8

GE 0,8
10

Flur 15

SO 0,4
o 8

431
432
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000