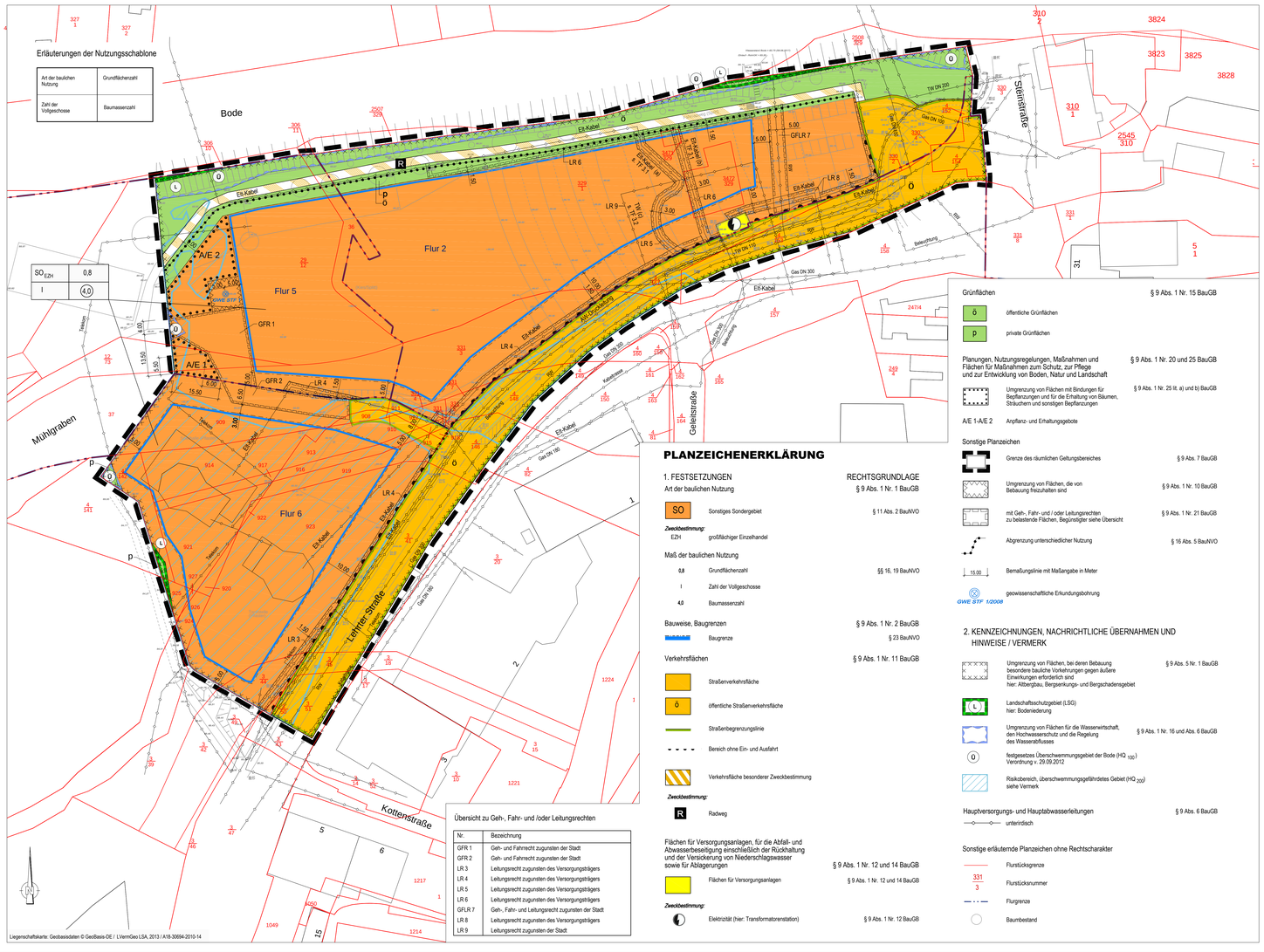
BEBAUUNGSPLAN NR. 49/17

„Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

TEIL A PLANZEICHNUNG



Übersicht zu Geh-, Fahr- und /oder Leitungsrechten

Nr.	Bezeichnung
GFR 1	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt
GFR 2	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt
LR 3	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
LR 4	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
LR 5	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
LR 6	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
GFLR 7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt
LR 8	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
LR 9	Leitungsrecht zugunsten der Stadt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet — § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung:
EZH — großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse

4,0 — Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
R — Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:
Elektrizität (hier: Transformatorenstation) — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ö — öffentliche Grünflächen

p — 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB

A/E 1-A/E 2 — Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigter siehe Übersicht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

GWE STF 1/2008 — geowissenschaftliche Erkundungsbohrung

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE / VERMERK

Umgrenzung von Flächen, bei denen Belauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Altbergbau, Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

L — Landschaftsschutzgebiet (LSG) hier: Bodensiedlung

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Ö — festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Bode (HQ 100) Verordnung v. 29.09.2012

Risikobereich, überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ 200) siehe Vermerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstückgrenze

331/3 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Innerhalb des Sondergebietes ist ein Modefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m² für das Hauptsortiment Bekleidung zulässig.

Im Modefachmarkt dürfen anteilig auf 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente (Schuhe, Lederwaren, Accessoires etc.) angeboten werden.

Die Verkaufsfläche der Randsortimente darf insgesamt 250 m² und je Einzelsortiment 100 m² nicht übersteigen.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes sind darüber hinaus folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Geschäfts- und Bürogebäude

Sie können als separate Nutzungen oder im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Modefachmarkt eingeordnet werden.

1.1.4 Zulässig sind weiterhin den unter den Textlichen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3 genannten Nutzungen zugeordnete Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

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

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 75 m über Normalhöhennull (NHN, HS 160) als Obergrenze bestimmt.

Anlagen der Haustechnik sowie Telekommunikationsanlagen dürfen eine Oberkante 79 m über NHN nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen eine Oberkante von 77 m über NHN nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die innerhalb des Sondergebietes und hier der überbaubaren Grundstücksfläche mit (a) und (b) bezeichneten Leitungstrassen/Niederspannungskabel einschließlich Schutzstreifen sind so lange von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten, bis eine Umverlegung bzw. Außerbetriebnahme der jeweils betroffenen Leitung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgt ist. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

3.2 Die innerhalb des Sondergebietes und hier der überbaubaren Grundstücksfläche mit (c) gekennzeichnete Trinkwasserleitung ist in ihrer genauen Lage nicht bekannt. Vor einer Überbauung des Bereiches mit baulichen Anlagen ist die Lage der Leitung zu überprüfen und diese im Einvernehmen mit der Stadt Staßfurt umzuverlegen. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

4.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Ergänzend sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm
Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 2 sind 2 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Artenauswahl Bäume:	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
Pflanzqualität Bäume:	Hochstamm, mDB, StU mind. 16 – 18 cm		
Pflanzqualität Sträucher:	verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm		
Pflanzraster:	1,50 m x 1,50 m		

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche.
Darüber hinaus können tagesbruchartige Ereignis nicht vollständig ausgeschlossen werden. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Altlastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche nach MDALIS (Altablagerung, Deponie Neumark – Kommunale und Industriedeponie, ALVF-Nr. 15089310 4 13233).

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet liegt anteilig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Neben dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode, das ausschließlich Grünflächen im Randbereich berührt, befinden sich weitere Flächen im Risikogebiet (HQ 200).

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

Artenschutz
VAsb 1: Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fledermausvorkommen 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 vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung abzustimmen,
ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

VAsb 2: Bauzeitenregelung zur Durchführung der Gehölzentnahmen
Durchführung der notwendigen Gehölzentnahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel
ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen 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 dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen,
die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 20. April 2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“ in Staßfurt aufzustellen (Beschluss-Nr. 0427/2017).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 356 vom 10. Mai 2017 erfolgt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit 2. Januar 2018 bis einschließlich 2. Februar 2018 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 372 vom 22. Dezember 2017.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 und 29. Mai 2018 durchgeführt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 und 29. Mai 2018 abgestimmt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 24. Mai 2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“ in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 585/2018).

Staßfurt, den Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 7. Juni 2018 bis einschließlich 6. Juli 2018 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus I im 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Mo	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Die	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mi	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Do	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Fr	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 380 vom 30. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“ in Staßfurt am ... . 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“ in Staßfurt wurde vom Stadtrat am ... .2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... . 2018 gebilligt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“ in Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ... . wird hiermit ausgefertigt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

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“ Nr. ... vom ... . ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

Präambel

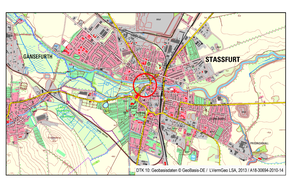
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom ... . 2018 der Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“ der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefügt.



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 49/17

„Modefachmarktzentrum Neumark/Lehrter Straße“

Satzungsfassung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	September 2018
Gemarkung	Staßfurt
Flur	Flur 2, 5 und 6
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\17-259 Modemarkt Staßfurt\CAD\3_Satzung\B-Plan.dwg