



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Reines Wohnungsgebiet, § 3 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO
		Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben), § 16 BauNVO
		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)	Baulinie
		Baugrenze
		nur Einzelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
		offene Bauweise
	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	private Grünfläche
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
		M1 Nicht überbaubare Flächen sind als Grün- und/oder Gartenflächen anzulegen
		M2 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen
		M3 Pflanzung einer mehrreihigen Strauch- Baum- Hecke als Kompensation
	Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB
	Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter	
		Maßzahlen in Meter
		Flurstücksnummer
		Flurstücksgrenze
		vorhandene Gebäude
		Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung:
		Ausgleichsmaßnahmen
		Vermeidungsmaßnahmen
		Nutzungsschablone
		1 Art der baulichen Nutzung 2 Geschosshöhe (Höchstmaß) 3 Grundflächenzahl 4 Höhe 5 Art der Häuser 6 Bauweise

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo LSA)

Gemarkung : Neundorf
Flur : 1
Flurstück : 439, 440, 441, 442, 443
Gesamtfläche : ca. 1,17 ha

Stand der Planunterlagen: 04/2021

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten ALKIS© Geobasis-DE / LVerMGeo, 2018 / A18-30694-2010-14. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerMGeo LSA.

Einsichtnahemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden im Planungsamt der Stadt Staßfurt, Steinstr. 19, 39418 Staßfurt.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 Bau NVO)

- Die in § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil der Planung.
- Je Einzelhaus ist maximal eine Einliegerwohnung zulässig.

Nebenanlagen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12, 14 Bau NVO)

- Stellplätze und Garagen nach § 12 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 50 m² zulässig. Ansonsten gilt die Textliche Festsetzung 7.

Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Bau NVO)

- Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Oberkante der Straßenverkehrsfläche Wilhelmstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Bau NVO)

- Mindestens eine Gebäudecke ist an der Baulinie anzuordnen. Die Wohngebäude sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, von der Wilhelmstraße aus betrachtet, anzuordnen.
- Zur Verringerung der versiegelten Flächen im Plangebiet ist abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig ist.

Grünordnerische Festsetzungen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

- Vermeidungsmaßnahmen
 - V1 Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden. Baufeldfreimachung oder Bauhaftigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.
 - V2 Durch eine Begehung der Ackerfläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bauhaftigkeit sind Vorkommen von Hamstern zu ermitteln. Bei Vorkommen von Hamstern ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden festgesetzt die Flächen
 - M1 Alle nicht überbaubaren Flächen sind als Grün- und/oder Gartenfläche anzulegen.
 - M2 Die Vorgärten (Bereich zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche Wilhelmstraße) sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten und blickdurchlässige Einfriedungen sind unzulässig. Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m und eine Zuwegung für Fußgänger von 2 m zulässig.
 - M3 An den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 439, 440, 441 und 442 und an der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 443 wird eine 5 m breite mehrreihige Hecke mit Bäumen und Sträuchern entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Gehölzanzpflanzung hat eine Länge von insgesamt etwa 201 m bzw. 1006 m². Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 5 m in Ansatz gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Je 30 m laufender Hecke werden vier Bäume und 25 Sträucher gepflanzt.

In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Strauch-Baum-Hecke auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.

Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Der Satz ist eine Begründung mit Anlage beigefügt.

Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.

Die neu angepflanzten Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt. Alle Anpflanzungen werden durch Einzäunung vor Wildverbiss mindestens fünf Jahre geschützt.

Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.

Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzgutes /der Pflanzqualität zu beachten:

Bäume der Qualität „3 x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm:

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	Wuchshöhe bis 15 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Wuchshöhe bis 20 - 25 m
Betula pendula	Hängebirke	Wuchshöhe bis 8 - 22 m
Carpinus betulus	Hainbuche	Wuchshöhe bis 5 - 15 m
Quercus robur	Stieleiche	Wuchshöhe bis 30 - 35 m
Quercus petraea	Traubeneiche	Wuchshöhe bis 20 - 35 m
Populus tremula	Zitterpappel	Wuchshöhe bis bis 15 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	Wuchshöhe bis 8 - 10 m

Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 - 100 cm:

Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 - 7 m.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

PRÄAMBEL
Rechtsgrundlagen

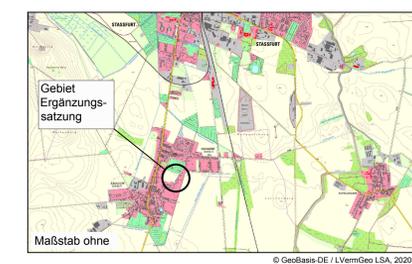
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 2021 die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung 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)

Planzeihenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeihenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 14. April 2011 beschlossen, die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf (Beschluss-Nr. 0376/2011) aufzustellen.
Staßfurt, den
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 24. Juni 2021 den Entwurf der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf mit Begründung in der Fassung vom Mai 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0357/2021).
Staßfurt, den
Oberbürgermeister
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung konnte in der Zeit vom 9. Juli 2021 bis einschließlich 9. August 2021 eingesehen werden. Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde die angeordnete Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 PlansIG i.V.m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt.
Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Staßfurt eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 464 vom 30. Juni 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Staßfurt, den Oberbürgermeister.
- Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28. Juni 2021 durchgeführt. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28. Juni 2021 abgestimmt.
Staßfurt, den
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf am 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Staßfurt, den
Oberbürgermeister
- Die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf wurde vom Stadtrat am 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates 2021 gebilligt.
Staßfurt, den
Oberbürgermeister
- Die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom August 2021 wird hiermit ausgefertigt.
Staßfurt, den
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ der Stadt Staßfurt, OT Neundorf mit Begründung 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 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Staßfurt, den
Oberbürgermeister



Stadt Staßfurt

Ergänzungssatzung "Wilhelmstraße"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Stadt Staßfurt/
Ortsteil Neundorf

Planungsbüro : Ingenieurbüro Jeeve
Am Gänsanger 26
39418 Staßfurt, OT Neundorf
Tel.: +49 (0) 3925 813188
Funk: +49 (0) 151 23503127
E-Mail: ib-jeeve@web.de

Aktualisierungsstand der Planung : August 2021

Gemarkung : Neundorf

Flur : 1

Maßstab : 1 : 1000

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Verfügungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.