BEBAUUNGSPLAN NR. 62/18

"Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße"

TEIL A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE — Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE$_e$ — eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,8 — Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
I — Zahl der Vollgeschosse	
OK 7,00 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bauweise — Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
zulässiger Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	
Flächen für Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für Landwirtschaft	
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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bezeichnung siehe Planeinschieb)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
5,00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
unterirdisch	
oberirdisch	
Sonstige Planzeichen ohne Rechtscharakter	
Flurstücksgrenze	
331/3 — Flurstücksnummer	

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 6 und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb des TG 1 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende (nischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.4 Zulässigkeit von Einzelhandel

1.4.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht unter die in TF 1.4.2 oder 1.4.3 aufgeführten Nutzungen fallen.

1.4.2 Allgemein zulässig ist der Handel mit Kraftwagen, Kraftwagenteilen und -zubehör sowie mit Krafträdern, Kraftradteilen und Zubehör.

1.4.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

1.5 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Fotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Löderburger Straße in Höhe der Grundstücksaufahrt.

2.2 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung / untergeordnete betriebs- oder anlagenbezogene Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.

3 Überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

3.2 Die innerhalb des Plangebietes eingetragenen Leitungstrassen einschließlich Schutzstreifen sind von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

3.3 Innerhalb des mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Bodewasserleitung der Ciech Soda Deutschland GmbH & Co. KG sind darüber hinaus Einschränkungen bei der Befestigung und Überfahrung zu beachten (vgl. auch Hinweise).

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

4.1 Die innerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebotes vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zwischenzeitliche Abgänge sind zu ersetzen. Auf die Beachtung des Schutzstreifens für die Versorgungsleitung wird hingewiesen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche P 1 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind gebietseheimische Obstbäume zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm
Pflanzabstand: 20,0 m x 20,0 m
Bei den Pflanzungen sind die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungseigentümers zu beachten.
Die Fläche unter den Bäumen ist als mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist eine Ansaat einer zertifizierten gebietseheimischen Saatgutmischung: Produktionsraum 3 (Mittelelbisches Flach- und Hügelland), Herkunftsregion 5 (Mittelelbisches Tief- und Hügelland), mind. 10-15 Kräuter und 4-8 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist der Stadt Staßfurt vorzulegen.
Saatgutmenge: 2-5 g/m²
Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.

4.3 Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen.

Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Artenauswahl Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Hinweise

Belange des Artenschutzes

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. die Naturschutzbehörde möglich.

VAsb 2 Bauzeitenregelung zur Durchführung bei Gehölzentnahmen
Durchführung der notwendigen Gehölzentnahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Oktober bis Februar (§ 39 BNatSchG), d. h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln.
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 bis zum Brutende auszusetzen.
Die Kontrolle ist nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen und zu protokollieren sowie das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

VASB 3 Gebäudekontrolle auf Brutplätze
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss/Sanierung auf Brutplätze durch einen Fachgutachter.
Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
Bei einem Nachweis können Baumaßnahmen erst mit Ende der Brutzeit beginnen, die Freigabe erfolgt durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde

Schutzstreifen Leitungsnetze

Innerhalb des im Plan mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Brauchwasserleitung sind folgende Einschränkungen zu beachten.

- Eine Überfahrung der Brauchwasserleitung mit LKW ist nicht zulässig.
- Für eine Überfahrung mit PKW ist die Leitung dauerhaft durch Stahlplatten zu sichern.
- Im Schutzstreifen der Leitung sind als Oberflächenbefestigung nur Pflasterarbeiten.
- Die Markierung der Leitung ist dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt aufzustellen (Beschluss-Nr.0656/2018).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote" Nr. 394 vom 7. Dezember 2018 erfolgt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit 10. Dezember 2018 bis einschließlich 18. Januar 2019 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote" Nr. 394 vom 7. Dezember 2018.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 durchgeführt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 abgestimmt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 9. Mai 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0718/2019).

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 11. Juni 2019 bis einschließlich 12. Juli 2019 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus I in 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	8.00Uhr 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	8.00Uhr 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. 404 vom 31. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt am ..... 2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt wurde vom Stadtrat am ..... 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... 2019 gebilligt.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 62/18 der Stadt Staßfurt „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" in Staßfurt besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ... . 2019 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. ....19 vom ..... 2019 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 ..... 2019 in Kraft getreten.

Staßfurt, den Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom ..... 2019 der Bebauungsplan Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger 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. 62/18

"Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße"

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Juli 2019
Gemarkung	Staßfurt
Flur	Flur 1
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\18-314 Autohaus Staßfurt\CAD\3_Satzung\B-Plan.dwg