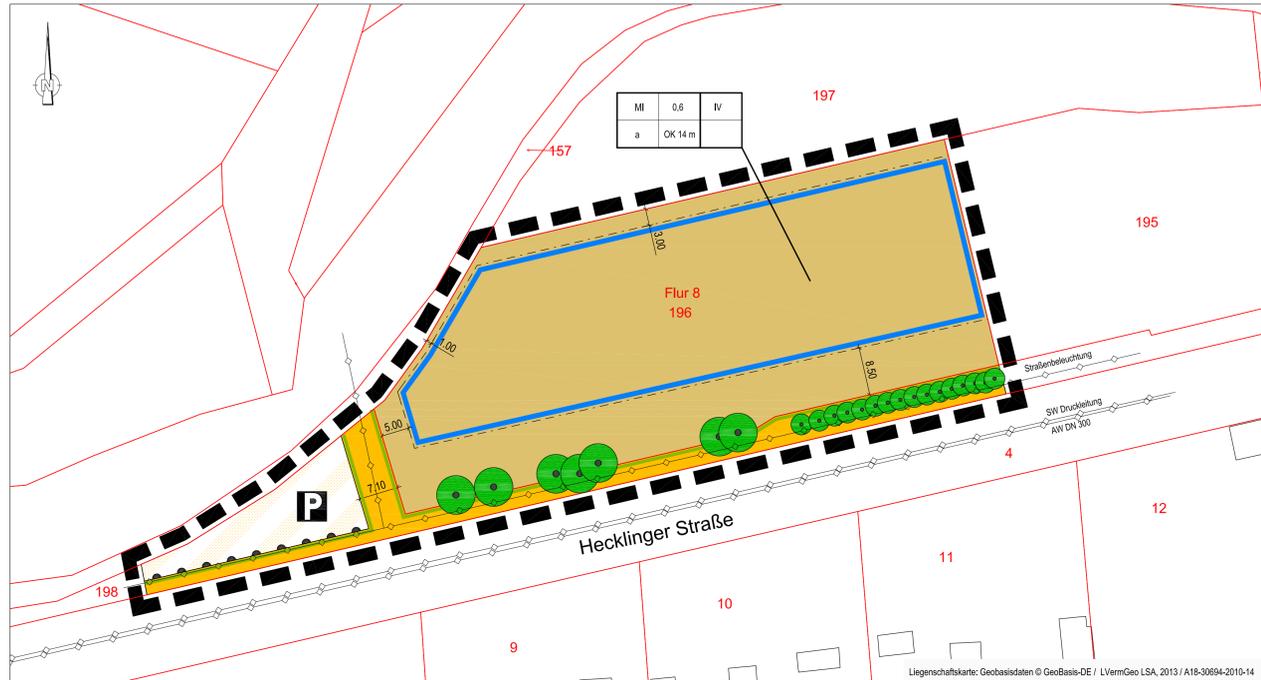


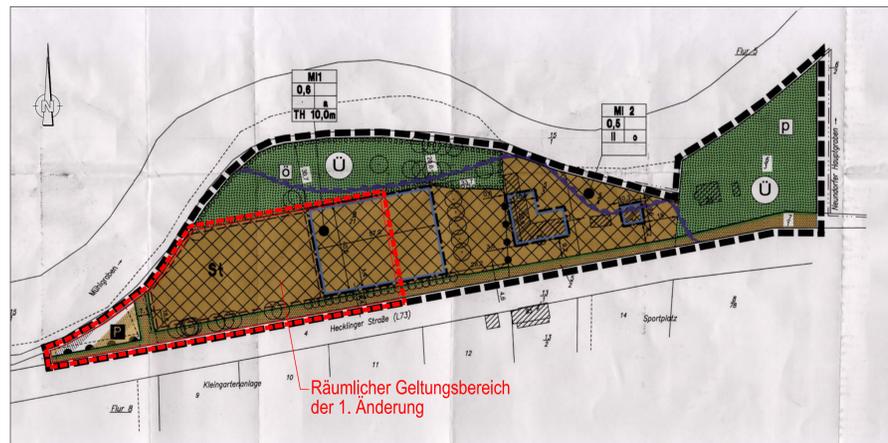
BEBAUUNGSPLAN NR. 36/97

„Bad Hecklinger Straße“ - 1. vereinfachte Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans (unmaßstäblich)



Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6

OK 14 m

IV

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



abw. Bauweise

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche öffentlich



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:



Parkplatz

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



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



unterirdisch

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	Oberkante der Gesamthöhe der baulichen Anlagen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet nach § 6 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 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche am Grundstückszugang.

2.3 Anlagen der Haustechnik sowie Telekommunikationsanlagen dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 3 m überschreiten.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die festgesetzte abweichende Bauweise (a) gilt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen. Ausgenommen davon sind behindertengerecht herzustellende Stellplätze.

4.2 Schutz von Brunnengeln
Gehölzentrnahmen und eine Inanspruchnahme der Wiesenflächen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. März zulässig.

4.3 Schutz der Fledermäuse
Abstände ab einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm sind durch ein Fachgutachterbüro vor bzw. während der Fällung auf ein Fledermausvorkommen zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

4.4 Schutz von Zauneidechsen
Vor der Durchführung von Bodenrütteln sind die geeigneten Flächen entlang des vorhandenen Weges auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereiteter Ersatzhabitate umzusiedeln.
Der Fang hat als Handfang zu erfolgen. Die Durchführung des Fanges erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni, in Abhängigkeit von der Witterung) oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August/September). Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Zwischenhabitat (vgl. Festsetzung 4.5) umzusiedeln. Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro zulässig.

4.5 Herstellung eines Zwischenhabitats für Zauneidechsen
Es sind vor Beginn des Absammelns von Zauneidechsen nach Festsetzung 4.4 zwei Replienburgen aus Totholz innerhalb des festgesetzten Parkplatzes anzulegen. Diese sind bis zum Abschluss der Baumaßnahme im Mischgebiet vorzuhalten.

4.6 Schutz des Rotmilchens
Vor Baubeginn ist durch einen Fachgutachter in einem Umkreis von 300 m um das Baufeld sowie die im Plangebiet zu fällenden Bäume auf ein Vorhandensein von Greifvogelhorste zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu übergeben.

4.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angelegte Stellplätze ein größerer Laubbäum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Herkunft der Gehölze (hier: Herkunftsgebiet 2) ist nachzuweisen.

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

Artenauswahl Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Populus tremula - Zitterpappel
Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzqualität Sträucher:
2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm

Artenauswahl Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartleibgel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenrützchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Ist ein Anpflanzen von Bäumen zum Schutz von Altbäumen nicht möglich, sind Hecken aus Sträuchern zu pflanzen.

5.2 Innerhalb des MI-Teilgebietes sind 4 gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Herkunft der Gehölze (hier: Herkunftsgebiet 2) ist nachzuweisen.

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

Artenauswahl:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Populus tremula - Zitterpappel
Sorbus aucuparia - Eberesche

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kalb- und Steinsalzgruben an der Südwest-Flanke des Staßfurter Sattels. Das Bergschadensgebiet ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche, die innerhalb des Plangebietes bei ca. 1,0 mm/Jahr liegen.

Archäologie

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Vor der Aufnahme von Tiefbauarbeiten ist daher stets eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmschG LSA). Für Erdarbeiten besteht gemäß § 14 Abs. 1 eine Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 8. April 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ in Staßfurt für einen Teilbereich im vereinfachten Verfahren zu ändern (Beschluss-Nr. 0329/2021).
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Andruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 457 vom 16. April 2021 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Der Stadtrat hat am 24. Juni 2021 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 mit Begründung in der Fassung vom 26. Mai 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0364/2021).

4. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung konnte in der Zeit vom 1. 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 LV.m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt.

Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Sprechzeiten in der Stadterwaltung 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 örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28. Juni 2021 durchgeführt.

6. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28. Juni 2021 abgestimmt.

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 am 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 wurde vom Stadtrat am 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates 2021 gebilligt.

9. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ in Staßfurt in einem Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom August 2021 wird hiermit aufgeführt.

Stadtrat, den Oberbürgermeister

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 36/97

„Bad Hecklinger Straße“ - 1. vereinfachte Änderung

Satzung

Planungsbüro

Aktualitätsstand der Planung

Gemarkung

Flur

Maßstab

Kartengrundlage

Verfügbaren der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind internet.

Verfügbaren der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind internet.