

BEBAUUNGSPLAN NR. 62/18

"Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße"

1. vereinfachte Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



Liegenschaftskarte: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-30594-2010-14

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---------------------------|---|
| 1. Festsetzungen | Rechtsgrundlage |
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GE | Gewerbegebiet § 8 BauNVO |
| GE_p | eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| z.B. 0,8 | Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| OK 7,00 m | Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| Bauweise, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| ö | öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| ▲ | zulässiger Ein- und Ausfahrbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| - - - | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| ■ | private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |

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

| | |
|--------------|--|
| □ P □ | 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 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 Planschieb) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| □ | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO |
| □ | Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter |

| | |
|----------|--------------|
| ○ | unterirdisch |
| ● | oberirdisch |

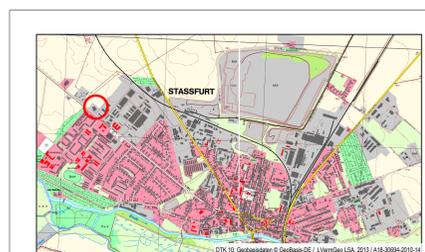
| | |
|--------------|------------------|
| — | Flurstücksgrenze |
| 331/3 | Flurstücknummer |
| □ | Gebäude, Bestand |
| □ | Gebäude, Planung |

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

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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)
 - Innehalb 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 (mehrgeschäftsverträgliche) Gewerbebetriebe zulässig.
 - Innehalb 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.
 - Innehalb 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
 - Vergrünungsanlagen
 nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.
 - Zulässigkeit von Einzelhandel
 - Innehalb 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.
 - Allgemein zulässig ist der Handel mit Kraftwagen, Kraftwagenteilen und -zubehör sowie mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Zubehör.
 - Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:
 - die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
 - die Verkaufsstelle und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
 - Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Löderburger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt.
 - Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhen baulicher Anlagen sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, untergeordnete betriebliche oder anlagenbezogene Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen.
- Überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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 Stelle der Leistung.
 - Die innerhalb des Plangebietes eingetragenen Leitungsstreifen einschließlich Schutzstreifen sind von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.
 - Innehalb des mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Bodwasserleitung der Cech Soda Deutschland GmbH & Co. KG sind darüber hinaus Einschränkungen bei der Befestigung und Überführung zu beachten (vgl. auch Hinweise).
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
 - Die innerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebietes vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zwischenzeitliche Abgänge sind zu ersetzen. Auf die Beachtung des Schutzstreifens für die Versorgungsleitung wird hingewiesen.
 - Innehalb der festgesetzten Fläche P 1 ist eine Streubewiese zu entwickeln. Es sind gebiets-typische 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 mesophilisches Grünland zu entwickeln. Es ist eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung: Produktionsansatz 3 (Mitteldeutsches Tiefland und Hügelrand), Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tiefland und Hügelrand), mind. 10-15 Kräuter und 4-6 Gräser vorzunehmen. Der Nachweis der Artenzusammensetzung und der Herkunft ist vorzulegen. Saatgutmenge: 2-5 g/m². Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen.
 - Innehalb der festgesetzten Fläche P 2 ist eine Grünfläche mit einer Strauchhecke und einer Blühwiese zu entwickeln. Die Strauchhecke ist auf einer Fläche von mindestens 415 m² zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Blühwiese anzulegen. Es sind für die Anpflanzung ausschließlich gebietsheimische Gehölze (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelrand) zu verwenden.
 - Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm
 - Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m
 - Es ist für die Blühwiese eine Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung: Produktionsansatz 3 (Mitteldeutsches Tiefland und Hügelrand), Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tiefland und Hügelrand), mind. 10-15 Kräuter und 4-6 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. Bei den Pflanzungen sind die Schutzstreifen hinsichtlich der Vorgaben des Leitungseigentümers zu beachten.
 - Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO und abzüglich der gemäß 4.3 festgesetzten Fläche P 2 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. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- Hinweise
- Belange des Artenschutzes
- VAS 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 vorzuziehenden Ausgleichsmaßnahme sowie die Umgestaltung abzustimmen.
Ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. die Naturschutzbehörde möglich.
- VAS 2 Bauzeitregelung zur Durchführung bei Gehölzmaßnahmen
Durchführung der notwendigen Gehölzmaßnahmen 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 Gehölzmaßnahmen 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.
- VAS 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
Innehalb des im Plan mit A gekennzeichneten Schutzstreifens der Brauchwasserleitung sind folgende Einschränkungen zu beachten.
- Eine Überführung der Brauchwasserleitung mit LKW ist nicht zulässig.
- Für eine Überführung mit PKW ist die Leitung dauerhaft durch Stahlplatten zu sichern.
- Im Schutzstreifen der Leitung sind als Oberflächenbepflanzung nur Pflasterarbeiten.
- Die Markierung der Leitung ist dauerhaft zu erhalten.
- Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates vom 12. Mai 2022 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 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.
- Gesetzliche Grundlagen
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. 3766)
Planzeichnungsverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.
- VERFAHRENSVERMERKE
- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 23. September 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“ in Staßfurt im vereinfachten Verfahren zu ändern (Beschluss-Nr. 0394/2021).
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Stadtsandbote“ Nr. 471 vom 13. Oktober 2021 erfolgt.
Staßfurt, den Oberbürgermeister
 - Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
Staßfurt, den Oberbürgermeister
 - Der Stadtrat hat am 17. Dezember 2021 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0458/2021).
Staßfurt, den Oberbürgermeister
 - Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung konnte in der Zeit vom 21. Januar 2021 bis einschließlich 22. Februar 2022 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 PlanZG 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 Auslegungfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Stadtsandbote“ Nr. 480 vom 12. Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Staßfurt, den Oberbürgermeister
 - Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 4. Januar 2022 durchgeführt.
Staßfurt, den Oberbürgermeister



| | |
|---|---|
| Stadt Staßfurt | |
| Bebauungsplan Nr. 62/18 | |
| "Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße" | |
| 1. vereinfachte Änderung | |
| Planfassung für den Satzungsbeschluss | |
| Planungsbüro | StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) |
| Aktualitätsstand der Planung | April 2022 |
| Gemarkung | Staßfurt |
| Flur | Flur 1 |
| Maßstab | 1 : 500 |
| Kartengrundlage | Liegenschaftskarte, Vermessung |

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.
N:\STPL\Projekte\21-452 BP Autohaus Staßfurt\CAD\2-Satzung\B-Plan.dwg