P r ä a m b e l

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung i. V. m. § 8 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA vom 17.06.2014, GVBl. LSA S. 288) und § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA vom 18.11.2020, GVBl. LSA S. 660), hat der Stadtrat der Stadt Staßfurt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 „Löderburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, beschlossen.

Außerdem wurden bei der Erarbeitung folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils zurzeit gültigen Fassung herangezogen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeitig gültigen Fassung am 18.12.2020 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote", 30. Jahrgang, Nr. 448 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 durchgeführt.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 13.10.2021 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote", 31. Jahrgang , Nr. 471.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 18.10.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2022 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote", 32. Jahrgang, Nr. 498 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" und die Begründung haben vom 22.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus I, Steinstraße 9, 39418 Staßfurt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Gemeinde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am .... geprüft und eine Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung Teil I und Teil II - Umweltbericht gebilligt.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt in der Fassung vom .... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt am .... zu Grunde lag.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt, wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt "Salzlandbote", ... Jahrgang, Nr. ..... mit Angabe der Stelle, bei welcher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt ist damit am .... in Kraft getreten.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt, sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Stadt Staßfurt, den ....

.....
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" der Stadt Staßfurt wurde ausgearbeitet von dem

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

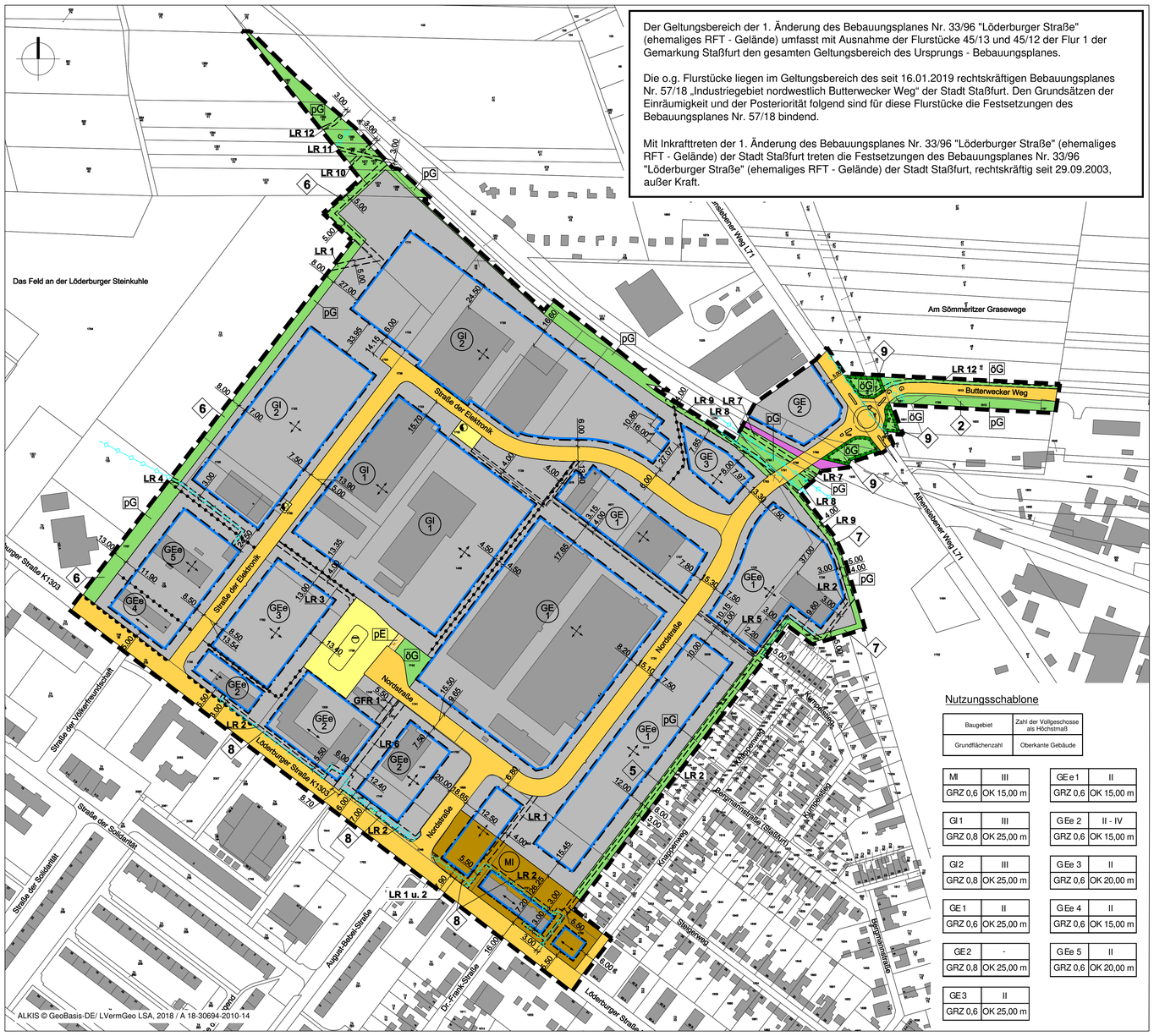
Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)

Telefon: 03496/ 40 37 -0
Telefax: 03496/ 40 37 20

Köthen (Anhalt), den ....

.....
Planverfasser

Teil A: Planzeichnung I



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT - Gelände) umfasst mit Ausnahme der Flurstücke 45/13 und 45/12 der Flur 1 der Gemarkung Staßfurt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs - Bebauungsplanes.

Die o.g. Flurstücke liegen im Geltungsbereich des seit 16.01.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57/18 „Industriegebiet nordwestlich Butterwecker Weg" der Stadt Staßfurt. Den Grundsätzen der Einräumigkeit und der Posteriorität folgend sind für diese Flurstücke die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57/18 bindend.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT - Gelände) der Stadt Staßfurt treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT - Gelände) der Stadt Staßfurt, rechtskräftig seit 29.09.2003, außer Kraft.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Oberkante Gebäude

MI	III
GRZ 0,6	OK 15,00 m

GEe 1	II
GRZ 0,6	OK 15,00 m

GI 1	III
GRZ 0,8	OK 25,00 m

GEe 2	II - IV
GRZ 0,6	OK 15,00 m

GI 2	III
GRZ 0,8	OK 25,00 m

GEe 3	III
GRZ 0,6	OK 20,00 m

GE 1	II
GRZ 0,6	OK 25,00 m

GEe 4	II
GRZ 0,6	OK 15,00 m

GE 2	-
GRZ 0,8	OK 25,00 m

GEe 5	II
GRZ 0,6	OK 20,00 m

GE 3	II
GRZ 0,6	OK 25,00 m

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1ff BauNVO)

1.1 MI - Mischgebiet
In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten' gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Staßfurter Liste sind nicht zulässig.

1.2 GE - Gewerbegebiet
Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, d.h. max. 300 m² Verkaufsfläche, sind allgemein zulässig. Nur in Verbindung mit einer solchen Verkaufsstelle sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Staßfurter Liste von max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
Im GE 2 sind Lagerplätze für Abfälle gem. § 8 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 GEe - eingeschränktes Gewerbegebiet
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Unzulässig sind:
- Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten
- Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Lagerplätze im GEe 1 und GEe 4 (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 GI - Industriegebiet
In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, d.h. max. 300 m² Verkaufsfläche, sind allgemein zulässig. Nur in Verbindung mit einer solchen Verkaufsstelle sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Staßfurter Liste von max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
Im nördlichen Bereich des GI 2 sind geruchsintensive Anlagen gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Ausschluss Photovoltaikanlagen
In den Industriegebieten, Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten sowie im Mischgebiet sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zulässig.
Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Fassaden auf und an den Gebäuden sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

1.6 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass, AdErl. des MU vom 26.08.1993) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 Nr. 2, 8 und 9 BauNVO)
Im GE 1 und 2 (§ 8 BauNVO) sind Betriebe der Abstandsklassen VII und VI zulässig, zusätzlich aber auch Betriebe der Abstandsklasse V.
Im GE 3 (§ 8 BauNVO) sind Betriebe der Abstandsklassen VII und VI zulässig.
Im GI 1 (§ 9 BauNVO) sind Betriebe der Abstandsklassen VII, VI, V und IV zugelassen.
Im GI 2 (§ 9 BauNVO) sind maximal Betriebsarten der Abstandsklassen V - VII zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück.
Der Bereich in 150 m Tiefe, gemessen von der nördlichen Begrenzung der Löderburger Straße, ist von punktförmigen Einzelbauwerken, welche über die festgesetzte Höhe hinausgehen, freizuhalten.
Im Übrigen Gebiet sind punktförmige Einzelbauwerke, wie z.B. Schornsteine, Masten, bis zu einer Höhe von 80 m zugelassen.

3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

3.1 Geh- und Fahrrecht
GFR 1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstückes 1500, Flur 1, Gemarkung Staßfurt, in einer Mindestbreite von 3,00 m

3.2 Leitungsrechte
LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Sodawerke Staßfurt GmbH & Co. KG zur Führung von Industriewasserleitungen

LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH zur Führung von Versorgungsleitungen

LR 3 Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung von Entsorgungsleitungen

LR 4 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt zur Führung von Versorgungsleitungen

LR 5 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt zur Führung einer unterirdischen Fernwärmeleitung

LR 6 Leitungsrecht zugunsten des WAZV "Bode-Wipper" (Schmutzwasserleitung) sowie der Stadt Staßfurt (Regenwasserdruckleitung)

LR 7 Leitungsrecht zugunsten des WAZV "Bode-Wipper" sowie der Stadt Staßfurt (Mischwasserleitung)

LR 8 Leitungsrecht zugunsten der Kraftwerksgesellschaft Staßfurt mbH (oberirdische Hochspannungsleitungen)

LR 9 Leitungsrecht zugunsten der Sodawerke Staßfurt GmbH & Co. KG zur Führung einer Industriewasserleitung als Ersatz der stillgelegten Leitungen

LR 10 Leitungsrecht zugunsten des WAZV "Bode-Wipper" (Trinkwasserleitung)

LR 11 Leitungsrecht zugunsten der E.ON Avacon AG (110 kV Freileitung)

LR 12 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Staßfurt GmbH (Mittelspannung Kabel)

Die Angaben zu den einzuhaltenden Abständen sind bei den zuständigen Versorgungsträgern einzuholen.

4. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die festgesetzten Schutzstreifen für Leitungstrassen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) Für die Bepflanzung der öffentlichen und der nicht überbaubaren Grundstückeflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen, Bäume und Sträucher der potentiellen, natürlichen Vegetation (gemäß Pflanzliste) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

(2) Für die Bepflanzung der privaten Grünfläche (Flurstück 1797, 1798, 1811, 1812, tlw. 1813) sind Bäume und Sträucher der potentiellen, natürlichen Vegetation (gemäß Pflanzliste) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(3) Auf den Privatgrundstücken sind je 100 m² versiegelter Fläche mindestens 2 einheimische Laubbäume oder 4 Obstbäume und mindestens 10 Sträucher (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

(4) Auf Parkplätzen ist für je vier bis sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
Die Bäume sind so anzuordnen, dass Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

(5) Am südöstlichen Rand des Baugebietes ist eine 8 m breite Heckenpflanzung (Flachwurzler laut Pflanzliste) anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

(6) Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene 8 m und 13 m breite private Grünfläche wird als Wallhecke (laut Pflanzliste angelegt und dient als Ortsrandbegrünung. (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

(7) Am nordöstlichen Rand des Gebietes befindet sich derzeit ein Grünstreifen, welcher erhalten und unberührt bleiben soll. (§ 9 (1) Nr. 25b) BauGB)

(8) Das im B-Plan befindliche Leitungsrecht LR 2 ist von der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten, darf aber mit flachwurzeligen Sträuchern bepflanzt werden.

(9) Im Bereich des Kreisverkehrs sind die Anlagen einer öffentlichen Grünfläche geplant und sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB). Pro Laubbaum ist eine Fläche von mindestens 4 m² und pro Strauch eine Fläche von mindestens 1 m² vorzusehen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen
In den Baugebieten entlang der ‚Löderburger Straße' sind Werbeanlagen, die bewegliche (so-genannte laufende) Lichtwerbung und/oder Beleuchtung aufweisen, die ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet werden, nicht zulässig.

Hinweis:
Die während der Erschließungsmaßnahmen oder späteren Bebauung zu rodenden Bäume müssen nach der Baumschutzsatzung vom 15.09.2011 mit 75 % des derzeitigen Wertes ersetzt werden.
Für Laubbäume mit einem Stammumfang unter 50 cm sowie für Nadelbäume mit einem Stammumfang unter 20 cm, gemessen in ca. 1,30 m Höhe, brauchen keine Ersatzpflanzungen vorgenommen zu werden.

PFLANZLISTE (VORSCHLAGLISTE)

1. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Sträucher
Cotoneaster dammeri
Mahonia aquifolium
Lonicera nitida
Chaenomeles Hybr.

2. Gehölzartenliste für die Privatgärten

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraca
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahor	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra

Sträucher

Gemeine Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Verschiedene Rosenarten	Rosa spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaenus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

Einheimische Gehölzarten, die auch verwendet werden können, um aus gärtnerischen Gesichtspunkten Blühaspekte interessanter zu gestalten

Kornelkirsche	Cornus mas
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Kulturobstsorten	
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Rhamnus frangula

3. Flachwurzelige Gehölze für die Heckenpflanzung

Cotoneaster dammeri
Cotoneaster horizontalis
Mahonia aquifolium
Lonicera nitida
Chaenomeles Hybr.
Potentilla Abbotswood
Potentilla Goldteppich

4. Wallhecke

Baumschicht

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Gemeine Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

Planungsrechtliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(MI) Mischgebiete	§ 6 BauNVO
(GE) Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
(GEe) Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 8 BauNVO
(GI) Industriegebiet	§ 9 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
Bahnanlagen	
6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
pE private Erschließungsstraße	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagegnen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
hier:	
Abwasser	
Elektrizität	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch E = Elektrizität G = Gas	
9. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
hier:	
pG private Grünfläche	
öG öffentliche Grünfläche	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15. Sonstige Planzeichen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFR 1, LR 1 - 12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Hauptfirstrichtung	

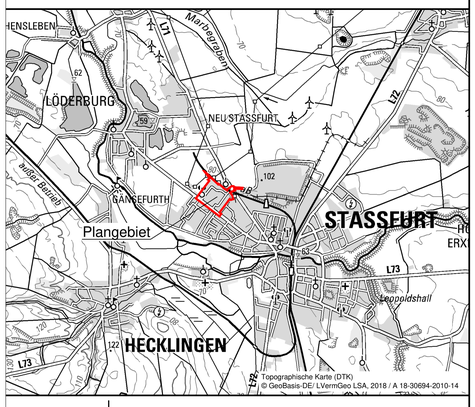
Staßfurter Liste: zentrenrelevante Sortimente (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Staßfurter Liste (Tab.)

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer - Bezeichnung nach WZ 2008 [1]
davon nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73 Apotheken
- Blumen	aus 47.76.1 Eih mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1 Eih mit Zeitschriften und Zeitungen
- Drogerielwaren, Parfüme, Kosmetika, Wasch- / Putzmittel	47.75 Eih mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	47.2 Eih mit Nahrungs-und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
- Heimtiernahrung	aus 47.76.2 Eih mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: Eih mit Futtermitteln für Haustiere
- Augenoptik, Brillen, optische Erzeugnisse	47.78.1 Augenoptiker
- Bücher	47.61 Eih mit Büchern
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41 Eih mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- Elektrogeräte („Weiße Ware")	47.54 Eih mit elektrischen Haushaltsgeräten
- Foto, Fotozubehör	47.78.2 Eih mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3 Eih mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2 Eih mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	47.59.9 Eih mit Haushaltsgegenständen, nicht: Eih mit Lampen und Leuchten
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen	47.51 Eih mit Textilien, nicht: Manufakturwaren
	aus 47.53 Eih mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck	47.72.2 Eih mit Lederwaren und Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 Eih mit Musikinstrumenten und Musikalien
	47.42 Eih mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71 Eih mit Bekleidung
- Papier -Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf	47.62.2 Eih mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74 Eih mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- Schuhe	47.72.1 Eih mit Schuhen
- Spielwaren, Bastelartikel	47.65 Eih mit Spielwaren
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	47.64.2 Eih mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote
	aus 47.78.9 Sonstiger Einzelhandel, nur: Eih mit Waffen und Munition
- Uhren, Schmuck	47.77 Eih mit Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43 Eih mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63 Eih mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.42 Eih mit Telekommunikationsgeräten

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 20 000



Stadt Staßfurt

- Satzungs-exemplar -

Stand: 25.01.2023
Datei: 230125_S_BP 33-96

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT - Gelände)

Maßstab 1 : 2 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung