Verfahren

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“ Stadt Stassfurt, Ortsteil Neundorf, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Staßfurt, den

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

   Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 (Beschluss - Nr. 0577/2022) nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" in Staßfurt, Ortsteil Neundorf im Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, dem Salzlandboten Nr. 503 ortsüblich am am 30.09.2022 bekannt gegeben.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung

   Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

   Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Salzlandboten Nr. ..... ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Nachbargemeinden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

4. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

   Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgetragenen Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist am ..... mitgeteilt worden.
   Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

5. Ausfertigung

   Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

   Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Salzlandboten Nr. .... bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

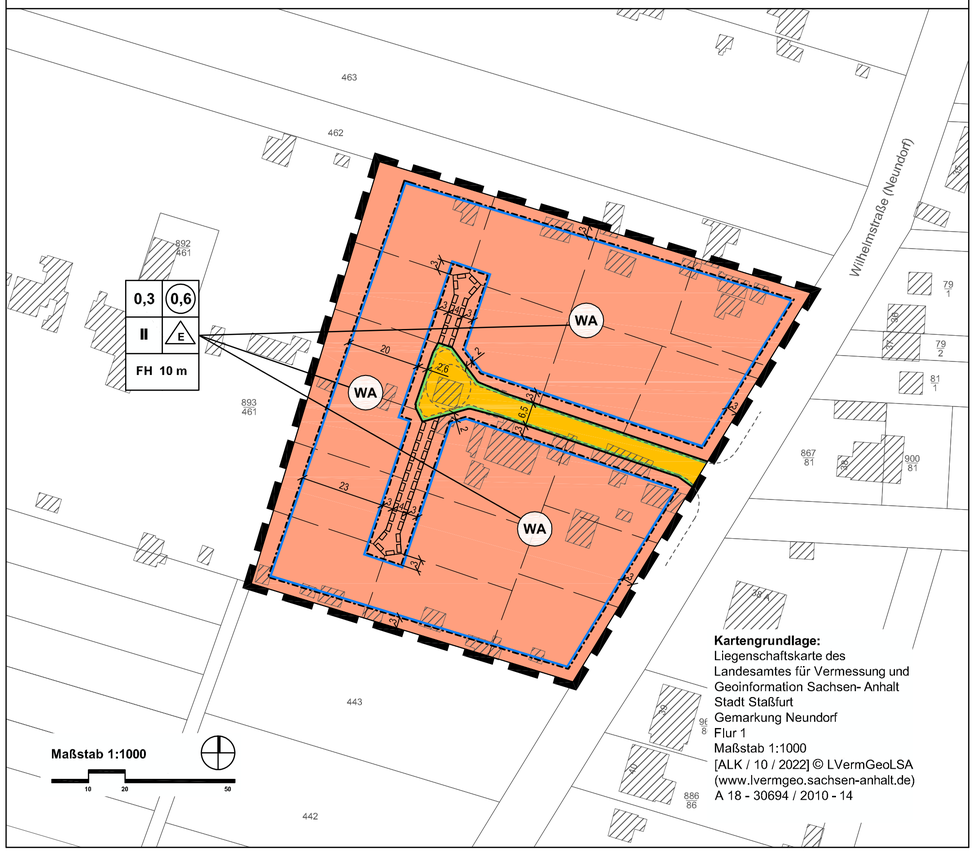
7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

   Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind
   1. nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
   2. unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
   3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
   nicht schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

   Staßfurt, den

   Der Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 70,3 m ü. NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
(3) Im Plangebiet sind in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

2. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

3. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Hauptgebäude, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bestehende Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf diese Verpflichtung angerechnet werden

4. **Integrierte örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" Staßfurt, Ortsteil Neundorf**

(1) Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauOLSA gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68/22. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen.
(2) Als Einfriedungen sind allgemein nur Hecken und Zäune mit einem Öffnungsanteil von über 50% (z.B. Maschendraht-, Metallgitter- oder Holzzäune), die mit einer Hecke hinterpflanzt werden, zulässig. Kunststoffeinlagen in den Zäunen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen zwischen den öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen und der Baugrenze darf 1,3 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind einzelne terrassenseitige Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von maximal 5 m, die auch geschlossen gestaltet werden können.
(3) Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs. 6 KomVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Abs. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Abs. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.

Planzeichenerklärung (zu Teil A)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA — allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Bezugshöhe nach Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
E — nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

4. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten hinterliegeder Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Grundstücksgrenzen
geplante Fahrbahngrenze der öffentlichen Straße

Bauleitplanung der Stadt Staßfurt

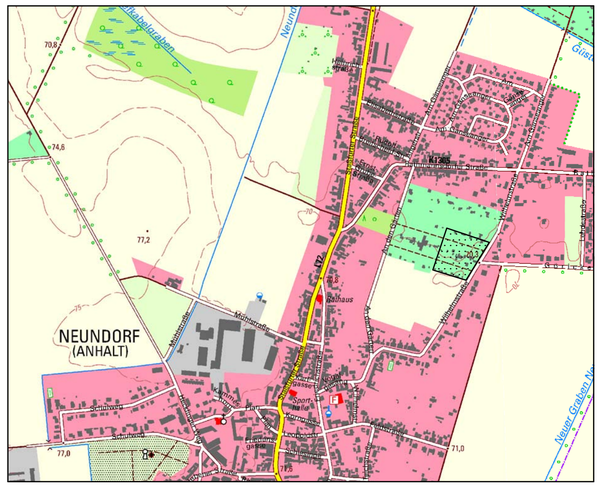
Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr. 68/22 "Wohngebiet Wilhelmstraße" Stadt Staßfurt, Ortsteil Neundorf

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf Stand Februar 2023

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt, [TK 10/2018] © LVermGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18 - 30694 / 2010 - 14