Planteil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gÃltigen Neufassung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) werden in Ergº nzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Â 9 BauGB i.V. m. Â 4 BauNVO

   (1) Die in Urbanen Gebieten nach Â6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulº ssigen Nutzungen, wie Vergnÿgungsstº tten und Tankstellen werden ausgeschlossen.

   (2) Gemº Ç Â 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 23% der gesamten vermietbaren Flºchefÿrgewerbliche Nutzung zu verwenden. Bei Beantragung einer Baugenehmigung ist eine detaillierte FlºchenberechnungalsNachweis einzureichen.

2. MaÇ der baulichen Nutzung
   Â 9 BauGB i.V. m. Â 16 BauNVO

   (1) Der Bezugspunktfÿr die maximale Traufhº he ist die an das Baugrundstÿck angrenzende º ffentliche Verkehrsflº che.

3. FlºchenfÿrNebenanlagen
   Â 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

   (1) Im gesamten Plangebiet sind FlºchenfÿrNebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften fÿr die Nutzung des Grundstÿckes erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflºchen sowie FlºchenfÿrStellplº tze und Garagen mit ihren Einfahrten zulº ssig.

4. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   Â 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, Â 9 Abs. 4 BauGB

   (1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstÿck zu verbringen. Geeignete MaÇnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. Ä.) sind zu ergreifen.

   (2) Gehº lze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
   Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt StaÇfurt vom 15.09.2011.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schº dlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Â 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

   (1) Die schutzbedÿrftigen Rº ume entsprechend DIN 4109 (2018) (Wohn- und Schlafº ume, Kinderzimmer, Arbeitsrº ume/Bÿros, Unterrichtsrº ume/Seminarrº ume), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum ÿberschritten sind, sind an den zu den Verkehrswegen (Â²rderstedter StraÇe und DB-Strecke) abgewandten Fassadenseite der Bebauung anzuordnen.

   (2) Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich (1) nicht mº glich, sind fÿr die schutzbedÿrftigen Rº ume (sofern als Schlafraum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belÿftungoder andere bauliche MaÇnahmen gleicher Wirkung umzusetzen.

   Damit muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht ÿberschritten wird.

   (3) Fÿr die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedÿrftigen Rº ume im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschallº mmung der AuÇenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 Âschallschutz im Hochbaufim jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschallº mmung der AuÇenbauteile ergibt sich mit den im Teil A I Planzeichnung ausgewiesenen maÇgeblichen AuÇenlº rmpegel. Bei der Nachweisfÿhrung ist die Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 10.03.2023 (Gutachten- Nr.: 2156-21-AA-23-PB001) zu Grunde zu legen.

   Tabelle: MaÇgebliche AuÇenlº rmpegel und Anforderungen an die Schallº mmung nach DIN 4109

Fassaden des Gebº udes	MaÇgeblicher AuÇenlº rmpegel LaFür dB	Erforderliche Schallº mmung R'w,ges der AuÇenbauteile	
		Aufenthaltsrº ume in Wohnungen	Bÿroº ume und ähnliches
Südost (La1)	71	41	36
Nordost (La2)	69	39	34
Nordwest (La3)	67	37	32
Südwest (La4)	69	39	34

   (4) Von den Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz mº glich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhº ltnisse zu gewº hrleisten.

Kennzeichnung gem. Â 9 Abs. 5 BauGB:

(1) Bergwerkanlagen
Im gesamten Geltungsbereich der 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Fº rderstedter StraÇe - West" gilt die Festsetzung des Einwirkungsbereich der ehemaligen Bergwerksanlagen fort. Betroffen ist das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35/97.

(2) Altlasten
Fÿrdengesamten Geltungsbereich der 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Fº rderstedter StraÇe - West" gilt, dass die Bº den erheblich mit umweltgefº hrdenden Stoffen belastet sind. Dies gilt ÿber den Geltungsbereich der 2. nderung hinaus.
(siehe Bebauungsplan Nr. 35/97 "Fº rderstedter StraÇe - West")

Planzeichenerklº rung
(nach Â 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenfestsetzung

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

MU Urbanes Gebiet (Â 6a BauNVO)

2. MaÇ des baulichen Nutzung (Â 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Â 16 BauNVO)

Grundflºche (GRZ) (Â 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. Â 19 BauNVO)	Max. Traufhº he ÿber dem Bezugspunkt als Hºchstmaß (Â 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit Â 19 BauNVO)
Bauweise (Â 22 Abs. 2 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Hºchstmaß (Â 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit Â 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (Â 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Â 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (Â 22 Abs. 2 BauNVO)

= Baugrenze (Â 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flºchen fÿr MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Â 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, Â 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB))

Umgrenzung von Flºchen zum Bindung fÿr Bepflanzungen und fÿr die Erhaltung von Bºumen, Strºuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewº ssern (Â 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

La2 maÇgeblicher AuÇenlº rmpegel La nach DIN 4109, (1) Südost, (2) Nordost, (3) Nordwest, (4) Südwest

Grenze des rº umlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Â 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Fº rderstedter StraÇe-West"

Grenze der fortgeltenden 1. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 "Fº rderstedter StraÇe-West"

Verfahrensvermerke

Prº ambel

Aufgrund der nachfolgend aufgefÿhrten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gÿltigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom é é é é é die 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür der Stadt StaÇfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geº ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geº ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geº ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Der Satzung ist eine Begrÿndung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefÿgt.

1.

Der Stadtrat der Stadt StaÇfurt hat in seiner Sitzung vom 04.11.2021 mit Beschluss-Nr. 0440/2021 die Aufstellung des 2. nderungsverfahrens fÿr den Bebauungsplan Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür Stadt StaÇfurt im vereinfachten Verfahren nach Â 13 BauGB beschlossen.
Die ortsÿbliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt StaÇfurt Âalzlandboteñr. 473 vom 12.11.2021.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

2.

Der Stadtrat der Stadt StaÇfurt hat in seiner Sitzung vom ..... mit Beschluss-Nr. ..... die nderung der Aufstellung des 2. nderungsverfahrens fÿr den Bebauungsplan Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür Stadt StaÇfurt im beschleunigten Verfahren nach Â 13a BauGB beschlossen.
Die ortsÿbliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt StaÇfurt Âalzlandboteñr. ..... vom .....

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

3.

Die Beteiligung der betroffenen Behº rden und sonstigen Trº ger ºffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... durchgefÿhrt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

4.

Die Planung wurde gemº Ç Â 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom ..... abgestimmt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

5.

Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf der 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür der Stadt StaÇfurt mit Begrÿndung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom ....., gebilligt und zur ºffentlichen Auslegung bestimmt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

6.

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes zum Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begrÿndung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen hat vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung StaÇfurt, Haus I in 39418 StaÇfurt, SteinstraÇe 19 wº hrend der Dienststunden

Montag 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Dienstag 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr
Mittwoch 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Donnerstag 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr

nach Â 3 Abs. 2 BauGB ºffentlich ausgelegen. Die ºffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen wº hrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder wº hrend der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden kºnnen, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt StaÇfurt Âalzlandboteñr. ..... vom ..... ortsÿblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach Â 4a Abs. 4 BauGB zusº tzlich in das Internet eingestellt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

7.

Der Stadtrat hat am é é é é é é . den Entwurf der 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-West" mit Begrÿndung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom ..... gebilligt.
Der Entwurf der 2. nderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begrÿndung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom é é é é é é é bis einschließlich é é é é in der Stadtverwaltung StaÇfurt, Haus I in 39418 StaÇfurt, SteinstraÇe 19 wº hrend der Dienststunden nach Â 4a Abs. 3 BauGB emeut ºffentlich ausgelegen. Die ºffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den ndungen wº hrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder wº hrend der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden kºnnen, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt StaÇfurt Âalzlandboteñr. é .. vom é é é é é . 2022 ortsÿblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach Â 4a Abs. 4 BauGB zusº tzlich in das Internet eingestellt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

8.

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der ¥ ffentlichkeit sowie der berÿhrten Behº rden und sonstigen Trº ger ºffentlicher Belange zur 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür am é é é é é . é é gegenÜft und einen Abwº gungsbeschluss gefasst.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

9.

Die 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür in StaÇfurt wurde vom Stadtrat am é é é é é é é . als Satzung beschlossen.
Die Begrÿndung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom é é é é é é é . é é gebilligt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

10.

Die 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-Westfür bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom é é é é é é .é é wird hiermit ausgefertigt.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

11.

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer wº hrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und ÿber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt StaÇfurt Âalzlandboteñr. ..... vom é é é é é é ortsÿblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Â 214 und von Mºngeln der Abwº gung sowie auf die Rechtsfolge (Â 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristlichkeit und Erfº schen von Entschº digungsansprÿchen (Â 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist am é . é é é é é in Kraft getreten.

StaÇfurt, den ..... Siegelabdruck ..... Bÿrgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes fÿr Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)
Gemarkung: StaÇfurt
Flur: 2, Flurstücke: diverse

Stand der Planungsunterlage:

Vervielfº ltigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeo LSA
am: 18.02.2022
Aktenzeichen: Geobasisdaten É GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022/B82-5001295-2022

Stadt StaÇfurt

Entwurf zur 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 Æº rderstedter StraÇe-West" im Verfahren nach Â 13a BauGB

Stand: Mº rz 2023

M 1:1.000

Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH
StraÇenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-StraÇe 1, 39106 Magdeburg
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/6224922
mail. a.lange@lange-juerries.de