

FESTSETZUNG FÜR DAS BAUGEBIET

Nutzungsschablone für WA

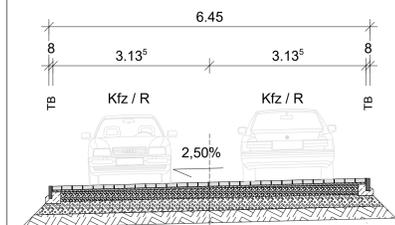
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	EH
o	FH 9,0m

EMPFOHLENER STRAßENQUERSCHNITT

"öffentliche Straße"

Angabe in m
Planstraße A, B und C

Kfz= Kraftfahrzeuge
 R= Radfahrer
 TB= Tiefbord



PLANUNGSGRUNDLAGEN

Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Kindt, Aschersleben vom 09. Sep. 2022;
 Bebauungskonzept - B-Plan Nr. 65/22 vom 28. Okt. 2022;
 Eigene Erhebungen

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. §9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG LSA) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Bebauungsgebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Auf Grund vorliegender Kriegsfußbilder und dokumentierter Einzelfunde ist nicht mit dem Vorhandensein von Kampfmittel zu rechnen. Mit Einreichung der Genehmigungsplanung ist jedoch ein Antrag zur Überprüfung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung bei der zuständigen Polizeidienststelle einzureichen.

Die Baumreihe / Allee auf dem Flurstück 73/2, Flur 6 - an der Grenze des Geltungsbereiches zu Flurstück 10777/1 und Flurstück 69/3 ist zu erhalten.

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1: Heimische Bäume

Großkronige Bäume

Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus holandica i. S.	Holländische Ulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn i. S.
Sorbus i. S.	Mehlbeere i. S.
Crataegus i. S.	Weißdorn i. S.
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holz-Birne

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach §2 Abs. 4 und 5, 2 Halbsatz PlanZV

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

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

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zu- und Ausfahrt ausschließlich für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- ▤ Einfahrtsbereich (Magdeburg-Leipziger-Straße)

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- ⦿ Elektrizität

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan
- vorhandene bauliche Anlagen
- ▨ vorhandene Straße
- Flurstücksgrenzen Geltungsbereich

2. Darstellung ohne Normcharakter

PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

I Bauplanerische Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche (GRZ von 0,4) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), nicht überschritten werden. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, muss der untere Bezugspunkt herangezogen werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung festgesetzt. Die Anzahl der Einliegerwohnungen für das gesamte Baugebiet wird auf 20% begrenzt. Die räumliche Aufteilung der Einliegerwohnung wird auf ein Geschoss begrenzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

II Grünordnerische Festsetzungen (§85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen

Je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche, ist mindestens ein kleinkroniger oder je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Mindeststammumfang bei kleinkronigen Bäumen muss bei 12/14 cm, bei großkronigen Bäumen bei 16/18 cm liegen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (§) Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstücke entlang der Straßen mit einer Strauchhecke in 2 x v. Baumstammqualität einzufrieden. Hierzu sind vorzugsweise die Pflanzarten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

6. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1. Maßnahmen zum Artenschutz
 Während des Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt. Danach ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, in ihrer Entwicklung erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen. Diese artenschutzrechtlichen Verbote sind stets zu beachten. Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig. Die § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666), § 44 und §45 BNatSchG sind zu beachten.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt umfasst die Flurstücke 10777/1 und 69/3 des Flur 6.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat mit Datum vom _____ den Entwurf des B-Plans-Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt gebilligt und die Auslegung gem. §3(2) und §4(2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat mit Datum vom _____, die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §3(2) und §4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abschließend abgewogen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3(2) BauGB fand in der Zeit vom _____ statt. Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes-Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt, wurde am _____ vom Stadtrat der Stadt Staßfurt auf der Grundlage des §10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes-Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und den textlichen Festsetzungen (Planteil B), ist als Satzung hiermit ausgefertigt.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

Die Satzung des Bebauungsplanes-Nr. 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt, trat mit ihrer Bekanntmachung am _____ in Kraft.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

In der Bekanntmachung im Amtsblatt vom _____ ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge gemäß §215 Abs.2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.

Staßfurt, den _____ Siegel / Unterschrift

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom _____ 2023 der Bebauungsplan 65/22 "Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße" in Staßfurt OT Förderstedt, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26. April 2022 I 674

Baunutzungsverordnung
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 I 1802

Planzeichenverordnung 1990
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14. Juni 2021 I 1802

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Anlage beigelegt.



STADT STASSFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 65/22 "WOHNGEBIET MAGDEBURG-LEIPZIGER-STRAßE"
 in Staßfurt OT Förderstedt, gemäß §13b BauGB



Abb. Ohne Maßstab (BKG 2023, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2023)

Planstand -
ENTWURF
 Wittenberge 13.01.2023

Planverfasser
 Fürst Massivbau
 Produktlinie der Engel-Putz BS GmbH
 Dipl.-Ing. (FH) Marko Buchholz
 Rathausstraße 24
 19322 Wittenberge