

FESTSETZUNG FÜR DAS BAUGEBIET

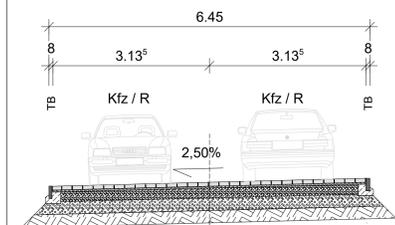
Nutzungsschablone für WA

GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	E
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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfGgesetz (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	
Fagus sylvatica	Sand-Birke
Quercus petraea	Rot-Buche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Salix alba	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Silber-Weide
Ulmus holandica i. S.	Sommer-Linde
	Holländische Ulme
Kleinkronige Bäume	
Acer campestre i. S.	
Sorbus i. S.	Feld-Ahorn i. S.
Crataegus i. S.	Mehlbeere i. S.
Malus sylvestris	Weißdorn i. S.
Prunus avium	Wild-Äpfel
Pyrus communis	Vogelkirsche
	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
- △ 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

2. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- ▨ vorhandene Straße
- Flurstücksgrenzen Geltungsbereich

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 maximal 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. Baumschulqualität 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 Umweltschadengesetz (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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Staßfurt 29.06.2023 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“, Staßfurt OT Förderstedt, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Staßfurt, den 10.07.2023 Siegel Zok (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 (Beschluss-Nr. 0515/2022) nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/22 „Wohngebiet Magdeburg-Leipziger-Straße“, Staßfurt OT Förderstedt, eine verbindliche Bauleitplanung mit Städtebaulichem Vertrag einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 495 ortsüblich am 03.06.2022 bekanntgemacht.

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung
 Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in öffentlicher Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr.).

3. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Plan SiG) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

4. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Abwägungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und zur Abwägung beschlossen (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung wurde gebilligt.

6. Ausfertigung
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Staßfurt, den Siegel Zok (Bürgermeister)

7. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. am 2024 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Staßfurt, den Siegel Zok (Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

9. Mängel der Abwägung
 Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Staßfurt, den Siegel Zok (Bürgermeister)



STADT STASSFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 65/22 "WOHNGEBIET MAGDEBURG-LEIPZIGER-STRAßE" in Staßfurt OT Förderstedt



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

Planstand - Entwurf
 Wittenberge 05.01.2024

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