

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
 1.1.2 Die gem. § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen "Tankstellen" und "Gartebaubetriebe" werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**  
 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 1.2.2 Für gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe wird eine maximale zulässige Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 1.2.3 Die gem. § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:  
 - Tankstellen  
 - Gartebaubetriebe  
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.  
 1.2.4 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Teile des Gebiets wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**  
 1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.  
 1.3.2 Im GE gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn:  
 - Die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und  
 - der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich unterordnet ist, wobei die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf. Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Autoteilen sowie Tankstellenshops.  
 1.3.3 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.  
 1.3.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**  
 1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tiereriebnisshof mit Schwerpunkt Haustiere" festgesetzt.  
 1.4.2 In dem Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende Nutzungen allgemein zulässig:  
 - Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
 - Für den Betrieb eines Erlebnishotels notwendige Freizeiteinrichtungen und Anlagen (z.B. Streichelgehege, Petencour, Spielanlagen, Sitzrasen)  
 - Cafeteria  
 - Anlagen für die Tierhaltung (z.B. Ställe, Unterstände)  
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
 - PKW- Stellplätze für Betriebsinhaber und Gäste des Betriebs gem. § 12 BauNVO sowie für die Bewirtschaftung der Freizeiteinrichtungen.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**
- 2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m aufweisen.  
 2.2 Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstiegs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß "Richtlinie für die Feuerwehr Sachsen - Anhalt" herzustellen.  
 2.3 In den Baugebieten werden maximale Gebäudehöhen gem. § 18 Abs. 2 BauNVO über den nachfolgend bestimmten Bezugshöhen festgesetzt:
- | Art der Baulichen Nutzung | Maximale Gebäudehöhe in m | Bezugshöhe in m über NHN |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| WA 1                      | 8                         | 86                       |
| WA 2                      | 8                         | 85                       |
| MI                        | 10                        | 87                       |
| GE                        | 10                        | 90                       |
| SO "Haustier-Erlebnishof" | 8                         | 89                       |

**II Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 85 BauO LSA)**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park".  
 1.2 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.
- 2. Werbeanlagen**
- 2.1 Zulässig sind:  
 - Werbeanlagen am Ort der Leistung  
 - Firmenschilder, -signaturen an der Fassade des Hauptgebäudes und mit einer Größe von max. 4 m<sup>2</sup>  
 - Firmenwegweiser mit einer max. Größe von 1 m<sup>2</sup> an der jeweiligen Grundstücksfahrt  
 - Gemeinschaftsschilder  
 - Plakate mit einer max. Höhe von 10 m  
 - Fahnen mit einer Masthöhe von max. 8 m
- 2.2 Nicht zulässig sind:  
 - Aussenwerbung  
 - wechselndes oder bewegtes Licht  
 - Schybauner oder Laserwerbung  
 - Großwerbetafeln (Euro-Produktwerbetafeln)
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 60 Abs. 1 Nr. 12 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zulässig.

**III Aufhebung von Bebauungsplänen**

- Der rechtskräftige Bebauungsplan 03 "Süd-westlich der B 71" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park" vollständig überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.  
 Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a "Wohnanlage am Park" (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohngebiet am Park" teilweise überplant und mit dessen Inkraftsetzung sowohl in den überplanten Teilen als auch den nicht überplanten Teilen vollständig außer Kraft gesetzt.

**IV Hinweise**

- Hinweis zum Baumschutzsatzung**  
 Der Schutz im geplanten Bereich gem. § 30 BauNVO sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauNVO ergibt sich aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 05.08.2011.
- Hinweis zum Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchD sind zu berücksichtigen.  
 In Verbindung mit Baufeldmaßnahmen, Fällungen / Rodungen, Gebäudeanfertigung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**  
 Die Rechte der Begrünten innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind grundsätzlich durch die Eintragung von Baulasten / Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern.

**Kartellgrundlage:**  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Azendort  
 Gemeindegemarkung: Staßfurt  
 Flur: 12, 15  
 Vorverfälligerlaubnis: [ALK / 08/2016] © VermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30694-2010-14  
 Maßstab: 1:1.000  
 amtlicher Lageplan: ÖBVI Dipl.-Ing. Harmann  
 Agrienerstraße 10  
 39106 Magdeburg  
 HS 160 (NHN)  
 LS 489  
 Lagebezugssystem: Sauer  
 Datum: 06.09.2016

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2898).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.  
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am 01.09.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 47/16 "Wohnanlage Am Park" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind über das Amtsblatt Nr. ... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und sind zusätzlich in das Internet eingestellt worden.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat auf seiner Sitzung am ..... die frühzeitig abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohnanlage Am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung gem. § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohnanlage Am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgeteilt.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohnanlage Am Park" der Stadt Staßfurt sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....  
 In der Bekanntmachung ist auf die Gefahrenabwehr der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 47/16 "Wohnanlage Am Park" ist damit in Kraft getreten.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 47/16 "Wohnanlage Am Park" sind Mängel der Abwägung oder der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Stadtrat, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

**Planzeichnerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
  - MI Mischgebiete § 6 BauNVO
  - GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
  - SO Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung "Haustier - Erlebnishof" § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
§ 9 (1) BauNVO Bauweise OK in m über NHN	§ 17, 19 BauNVO Höhe baulicher Anlagen gem. Textfestsetzung 2.3 § 18 BauNVO
§ 22 BauNVO	

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**

- Strassenverkehrsfläche, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz
- Verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen**

- Grünfläche g - öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- p - privat
- Zweckbestimmung: Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

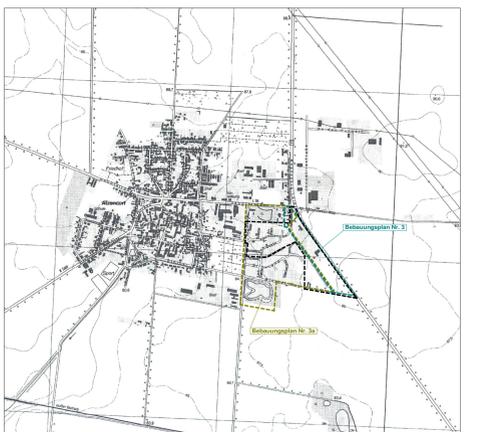
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/16 § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten a - Anlagen b - Vor- und Entsorgung § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Teilbereiche des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 3a, die nicht neu überplant werden

**Darstellungen der Plangrundlage**

- 1143 Flurstücksnummer
- Lagefestpunkt / Höhenfestpunkt
- Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag

**nachrichtliche Übernahme**

- Anbauverbote / -beschränkungen gem. § 9 (1, 2) FStRG
- Anbauverbotszone (20 m)



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000, Erläuterung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Geobasisdaten - 2015) © LVerm Geo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-30694-2010-14



**Stadt Staßfurt**  
 OT Atzendorf

**Bebauungsplan Nr. 47/16**  
**"Wohngebiet Am Park" -**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

Entwurf Oktober 2017

Steinbrecher u. Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Berliner Straße 191  
 06116 Halle (Saale)

ISP  
 Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner