

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB, der BauO LSA und des § 8 KVG LSA wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Salzstadt Staßfurt vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66/22 "Wohngebiet an der Alten Eisfabrik" in Staßfurt OT Atzendorf gemäß § 10 BauGB erlassen.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans-Nr. 66/22 im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 0574/2022).
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2022 ordentlich bekanntgemacht.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 0621/2022).

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.22 ordentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 12.12.2022 bis 23.12.2022 und vom 02.01.-20.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen TöB wurden mit Schreiben vom 12.12.2022 - 20.01.2023 beteiligt.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

Erneute Offenlage
Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneuerte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 0621/2023).

Die Behörden und sonstigen TöB wurden mit Schreiben vom 27.06. - 28.07.2025 erneut beteiligt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.25 ordentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der Änderungen/Ergänzungen ist der 2. Entwurf gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut in der Zeit vom 28.08. bis 26.09.2025 veröffentlicht und ausgelegt worden.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

Erneute 2. Offenlage
Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am ... dem 3. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneuerte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. /2023).

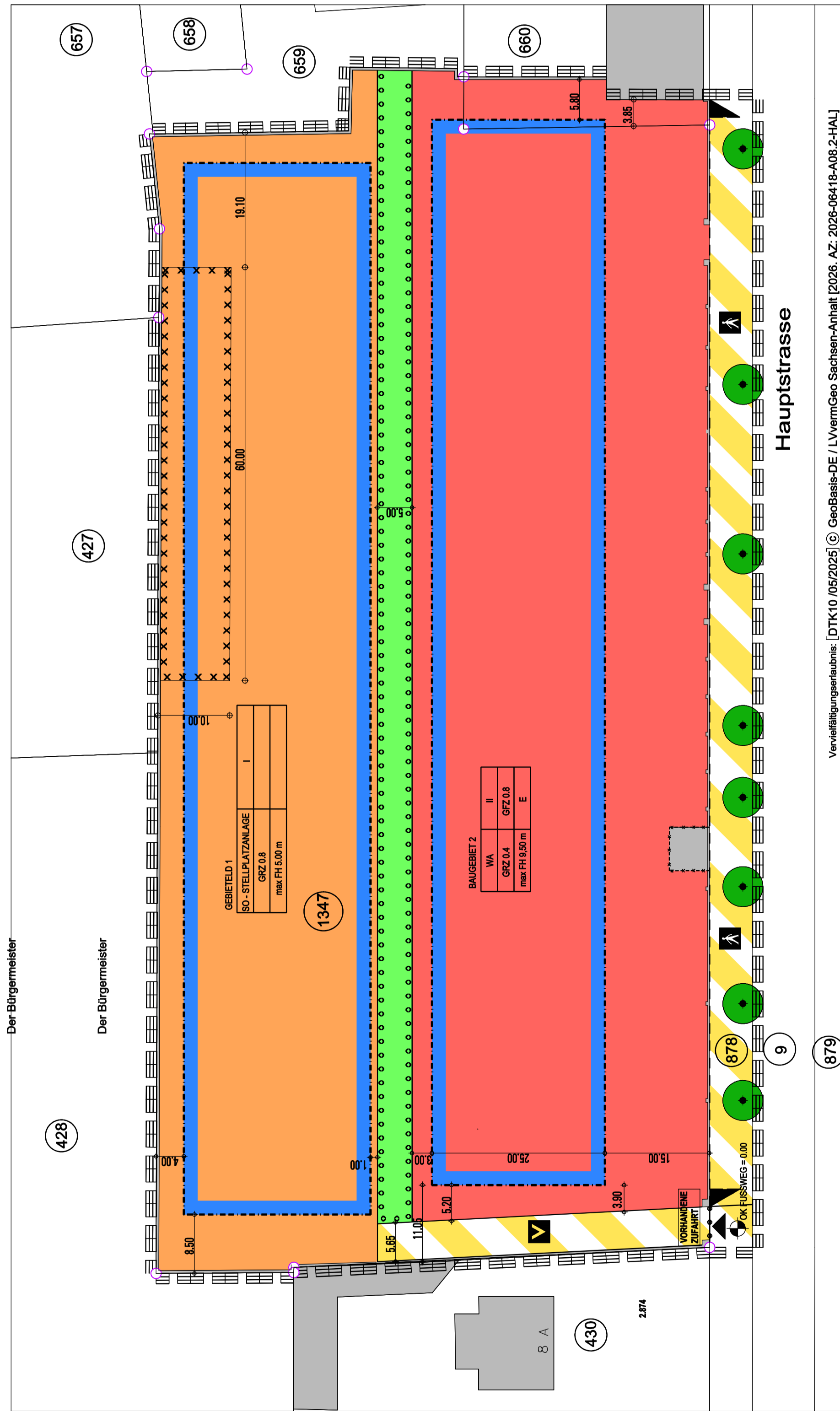
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.25 ordentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der Änderungen/Ergänzungen ist der 3. Entwurf gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut in der Zeit vom ... bis ... veröffentlicht und ausgelegt worden.
Die Behörden und sonstigen TöB wurden mit Schreiben vom ... bis zum ... erneut beteiligt.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

PLANTEIL "A" - PLANZEICHNUNG

M. 1:500



Vervielfältigungserlaubnis: [DTK10/05/2025] © GeoBasis-DE / LVermGeo Sachsen-Anhalt [2026, AZ: 2026-06418-A08.2-HAL]

PLANTEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Baugebiet 1 - Sondergebiet Stellplatzanlage
- zulässig ist das Parken sowie die Unterstellung von Wohnmobilen und -wagen bei Nicht-Gebrauch
- zulässig ist das Parken von Kfz der Benutzer der Wohnmobile für die Dauer des Gebrauchs
- zulässig ist die Errichtung von Carportanlagen

- Baugebiet 2 - Allgemeines Wohngebiet
- nicht zulässig sind Gartenbaubetrieb und Tankstellen (§ 1 Abs.6 BauNVO)
- Eine Unterkellerung ist in beiden Baugebieten ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig festgelegt.
- Der Mindestabstand der Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 3,50 m festgelegt.

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

- Im Einfahrtsbereich sind max. 7 Zufahrten mit einer Breite von max 4,00 m zulässig

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baufeld 2: Je angefangener 500,00 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen.
- Private Grünfläche: Sie ist als Erdwall mit einer max. Höhe von 1,50 m anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen (Beschluss-Nr. /...). Die Begründung wurde gebilligt.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

Ausefertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Salzstadt Staßfurt
Der Bürgermeister

Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Aus die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Stellplatzanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max FH maximale Firsthöhe über der mittleren Höhe des Fußweges im an das Grundstück angrenzenden Bereich gemessen an der Zufahrtsbegrenzung zum Fußweg

Bezugshöhe

OK FUSSWEG = 0,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

Pflanzgebot heimische Sträucher

zu erhaltender Baumbestand

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Private Erschließungsstraße Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg

Einfahrt

Zufahrtsbereich

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des B-Planes

Alltasten

Abgrenzung des Maszses der Nutzung

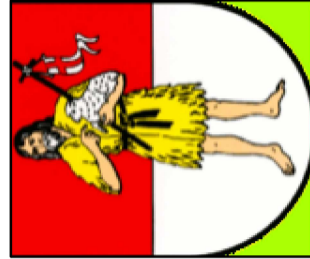
7. Ohne Planzeichen

vorhandene Bebauung

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß |
| Höhe der baulichen Anlagen | Bauweise |
| Frühhöhe (FH) als Höchstmaß | Nur Einzelhäuser zulässig |

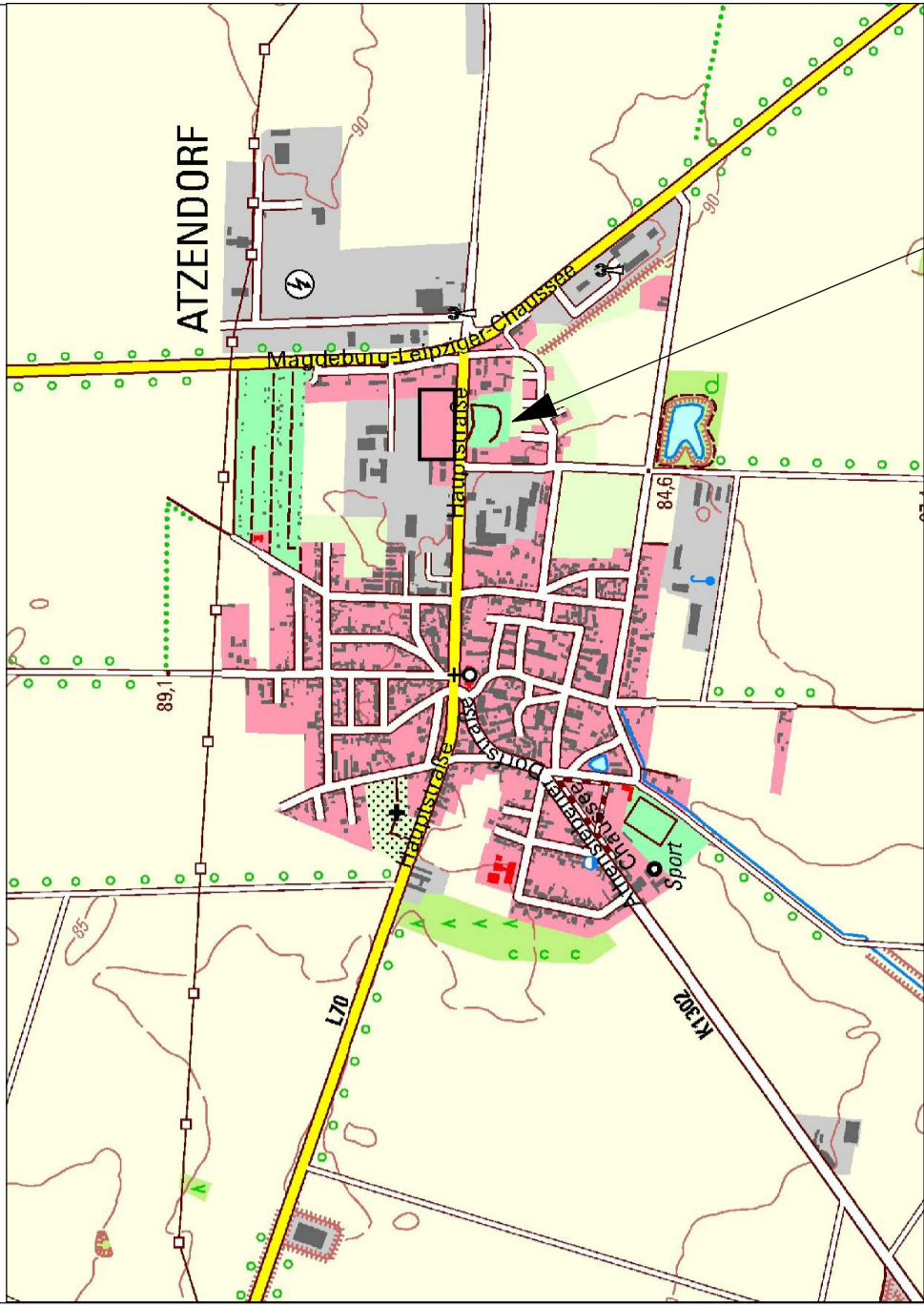
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2009 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Seite 323)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3768) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 2023 I Nr. 176)
- Planzielsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl LSA S.150)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (NatSchGLSA), (GVBl. LSA S. 569) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)



SALZSTADT STASSFURT

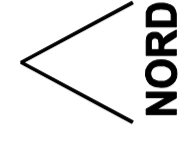
BEBAUUNGSPLAN gemäß § 13a BauGB NR. 66/22 "WOHNGEBIET AN DER ALTEN EISFABRIK" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA



Planstand -

ENTWURF

Unseburg 05.05.2026



NORD

Maßstab 1:500

Planverfasser
Architekturbüro
Dipl.-Ing. Christian Boos
August-Bebel-Straße 43
39435 Bördeau OT Unseburg