

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 45 (2) Nr. 1 und (2) des Kommunalverfassungsgesetzes (KVGG) des Landes Sachsen-Anhalt hat der Rat der Stadt Staßfurt den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Staßfurt, 08.09.2016

Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 27.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 04.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Staßfurt, 08.09.2016

Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bauleitplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, 23. Aug. 2016

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 11.07.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und die Begründung haben vom 29.07.2013 bis 06.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und der Begründung zugestimmt und seine 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und die Begründung haben vom 19.04.2016 bis 20.05.2016 gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Staßfurt, 08.09.2016

Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Staßfurt hat den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Staßfurt, 08.09.2016

Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgetrigt.

Staßfurt, 12.09.2016

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist am 16.09.16 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist damit am 16.09.16 in Kraft getreten.

Staßfurt, 23.09.2016

Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Staßfurt, 10.01.2018

Oberbürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch V. v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Neufassung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVGG LSA) i.d.F. vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung In dem Sonstigen Sondergebiet Autohof ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Art der baulichen Nutzung zulässig: - Tankstellen mit Tankstellenshop - Systemgastronomie - Nutzungsbezogene Lageräume und Werkstätten - Betriebsbezogene Büroräume

Für das Sonstige Sondergebiet Autohof werden die folgenden Nutzungen ausgeschlossen: - Einzelhandel, ausgenommen Tankstellenshop - Vergnügungstätten - Wohnungen für Aufricht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen In dem Sonstigen Sondergebiet darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen die in der Nutzungsschablone angegebene Höhe der maximalen Oberkante in Metern ü NNH nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. TGA- und Solaranlagen, sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche 3.1 PKW-Stellplätze sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze für LKW sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung LKW-Stellplätze zulässig.

3.2 In dem Sondergebiet Autohof ist nur ein Werbepylon als Gemeinschaftsanlage für das Sondergebiet innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlage Werbepylon mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe ü NNH zulässig.

4. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches 4.1 Maßnahme M1 - Entwicklung Strauch-Baumhecke Auf der gekennzeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzabstände: 1,50 m x 1,50 bis 2,00 x 2,00 m für große Sträucher im Kernbereich der Hecke 1,00 m x 1,00 m für kleinere Sträucherarten im Randbereich

Herstellung: Im Kern der Maßnahmenfläche ist im 10,00 m bis 12,00 m - Abstand jeweils im Wechsel eine Großbaum-Art und eine Kleinbaum-Art zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Strauchpflanzen in Gruppen zu 5 Stk zu bepflanzen. Im Außenbereich der Hecke, dem äußeren Mantel, sind Bücheln von 4,00 m - 5,00 m freizuhalten und nach der Pflanzung gegen Ausrottung mit einer Mulchschicht, z.B. Stroh, abzudecken. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflanze sind zu beachten. Die Pflanzen sind mit einem Verblattschutz (Drahtrosen oder Kunststoff-Fegemaschinen) zu versehen.

Pflanzensorten: 1 Str. 1xv, leichte Sträucher, aus halbweltem Stand, 70-80 Str. 2xv, aus weltem Stand, 60-100 Bäume: Hei. 2xv, aus weltem Stand, 150-200 H. 3xv Stammumfang 12-14

Pflege: auslichten bei Bedarf, in Abständen von 8-10 Jahren außerhalb der Brutzeit partiell "auf den Stock setzen" Die Pflegemaßnahmen sind vorab mit der UNB abzustimmen.

4.2 Maßnahme M2 - Entwicklung Ruderalflur Auf der gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebietes ist eine Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten, zu entwickeln.

Herstellung: Ansaat der Fläche mit standortgerechtem, gebietsheimischem, regionalem Saatgut mit relativ geringer Saatgutmenge (ca 5 - 10 g/m²). Pflege: Mähen 1 x / Jahr, partiell (ca. 50 % der Fläche) im Wechsel, nicht vor Mitte Oktober

4.3 Maßnahme M3 - Erhalt Gehölze Die auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die RAS-LP 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen' einzuhalten.

4.4 Maßnahme M4 - Erhalt Ruderalfläche Die auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Ruderalfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Einzelbäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die RAS-LP 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen' einzuhalten.

4.5 Umsetzungsraum Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M1 bis M4 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

4.6 Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB Die unter Punkt 4.1-4.4 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffgrundstücken zugeordnet.

5. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen Die Maßnahmen teilen sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M9, die in der Gemarkung Förderstedt, Flur 9, Flurstück 78 / 17 verortet sind.

5.1 Maßnahme M6 - Entwicklung Ruderalflur Im Westen und Süden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur (URA), bestehend aus ausdauernden Arten, zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.550 m².

5.2 Maßnahme M7 - Ruderalflur mit Baumgruppen Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen (URA/HEC) aus überwiegend heimischen Arten zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300 m².

5.3 Maßnahme M8 - Entwicklung landschaftstypischer Fläche Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrundland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 15.340 m².

5.4 Maßnahme M9 - Herstellung unbefestigter Weg Im Osten der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist der existierende asphaltierte Weg zu entsiegeln (VVA). Der Weg ist dabei zu erhalten, so dass er auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden kann. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.700 m².

5.5 Flächenentsiegelung Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen M6 - M9 sind Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 34.500 m² je betroffener Parzelle vorzunehmen. Dies erfolgt durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamenten, Terrassen und Zuwegungen.

5.6 Umsetzungsraum Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M6 bis M9 hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

5.7 Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB Die unter Punkt 5.1-5.5 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffgrundstücken zugeordnet.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Büro- und Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109* zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes.

Table with 5 columns: Spalte, 1, 2, 4, 5. Rows describe room types and sound insulation requirements (dB(A)).

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

* DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (November 1989) (Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB 7.1 In dem schraffierten Bereich ist in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine bauliche oder sonstige Nutzung bis zur Verkehrsübergabe der zurzeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen Ortsumgehung Brumby (L 63) nicht zulässig. 7.2 Innerhalb der mit XXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Fläche sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen zur Errichtung von Straßen oder Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß den getroffenen Festsetzungen (SO Autohof, Umgrenzung von Flächen für LKW-Stellplätze, Straßenverkehrsfläche) solange unzulässig, bis durch entsprechende Maßnahmen (Demontage der vorhandenen Gasrohrdruckleitungen, Neuverlegung und Wiederanbindung) an den vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen im Eigentum der ONTRAS (FGL 213.02.01 (DN 200, OP 83) und FGL 102.05 (DN 300, OP 83)) eine Überfahrbarkeit der beiden Leitungen hergestellt wurde. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger (ONTRAS Gastransport GmbH) abzustimmen.

Übersicht externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Innerhalb der mit LR bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der folgenden Versorgungsträger einzuräumen: - LRT1: Trinkwasserleitung DN 200, WZV Landkreis Schönebeck - LR2: Ontras Ferngasleitung 102.05 DN 300, Ontras Gastransport GmbH - LR3: Ontras Ferngasleitung 213.02.01 DN 200, Ontras Gastransport GmbH - LR4: EMS Gasleitung DN 800, DP 70, Erdgas Mittelachsen GmbH - LR5: RWE Gasleitung Anbringungsleitung Kavernenspeicher Staßfurt - Gasleitungsnetz der ONTRAS DN 600, RWE Die Lage der Leitungen wurde nicht eingemessen. Bei etwaigen Bauarbeiten ist die Lage vor Ort zu überprüfen.

9. Sonstige textliche Festsetzungen 9.1 Die umgrenzte Fläche ist auf Grund der in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten. 9.2 Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehandeln.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBauO LSA

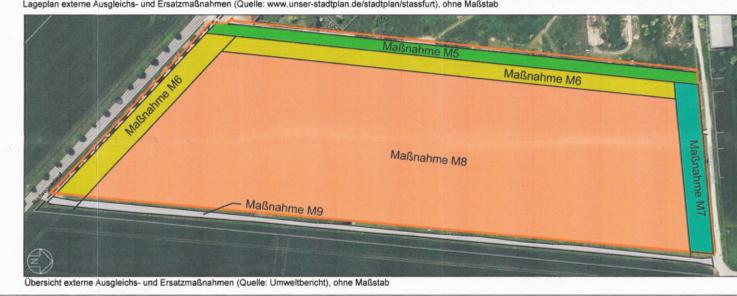
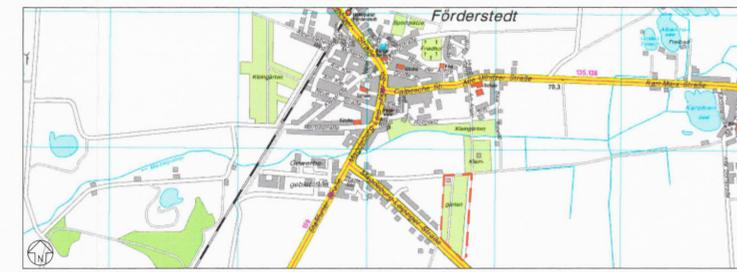
Werbeanlagen Sich bewegendes Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Hinweise

- 1. Kampfmittel Kampfmittelrückstände können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollen bei den Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeistelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren. 2. Kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ist laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde eine weitere Feldhamsterkartierung im Geltungsbereich des B-Plans durchzuführen, um eine Beeinträchtigung dieser streng geschützten Tierart auszuschließen bzw. bei Vorhandensein dieser Art entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorsehen zu können. 3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkSchG LSA zahlreiche archaische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archaischen Denkmalpflege Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Daher ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ein geeignetes Dokumentationsverfahren abzustimmen.



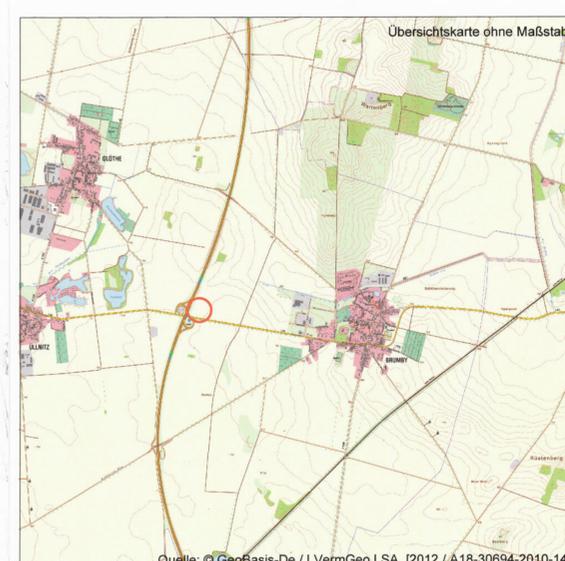
Übersicht externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet Autohof (§ 11 BauNVO)
2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)
7. Sonstige Planzeichen
Plangrundlage
Informelle Darstellung

Stadt Staßfurt
Bebauungsplan Nr. 52-I/12
"Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe"



URSCHRIFT table with columns: Planverfasser, GEZEICHNET, DATUM, MASSSTAB, BLATT-GROSSE, PLAN-NR.