

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 19.12.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 03.07.2020 im Salzlandboten Nr. 435 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bauleitplans wurde ausgearbeitet von Hannover, ...Dez. 2020,.....

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 dem Entwurf der 1. Änderung 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.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ und die Begründung haben vom 13.07.2020 bis 21.08.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Staßfurt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2020 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans, 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 ausfertigt.

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung 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.

Rechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch V. v. 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. v. 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) i.d.F. v. 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)

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
- Stellplätze
- Nutzungsbezogene Lagerräume und Werkstätten
- Betriebsbezogene Büroräume

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 o.NHN 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 o.NHN 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.

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

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

4.7 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen
Die Maßnahmen fassen sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsplanänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M8, die in der Gemarkung Förderstedt, Flur 9, Flurstück 78/17 verortet sind.

4.8 Maßnahme M6 - Entwicklung Ruderalflur
Im Süden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur (URA), bestehend aus ausdauernden Arten, zu entwickeln. Die Gesamtgröße der Ruderalflur beträgt 1.223 m².

4.9 Maßnahme M7 - Ruderalflur mit Baumgruppen
Im Norden der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Ruderalflur mit Baumgruppen (URA / HEC) aus überwiegend heimischen Arten entwickelt worden.

4.10 Maßnahme M8 - Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche
Im Osten der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrundland (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesamtgröße der Fläche beträgt 15.500 m².

4.11 Maßnahme M9 NEU - Entwicklung einer Strauch-Baumhecke
Auf den gekennzeichneten Flächen im Osten der Kleingartenanlage 1920 e.V. Förderstedt ist entlang des Fehlweges eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Table with 5 columns: Spalte, 1, 2, 4, 5. Rows: Zeile, Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Raumarten, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume, Büroräume und ähnliches, erf. Rwa des Außenbauteils in dB, 4, 5, 6 bis 70, 40, 45, 35, 40, 71 bis 75, 45, 40.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBauO LSA

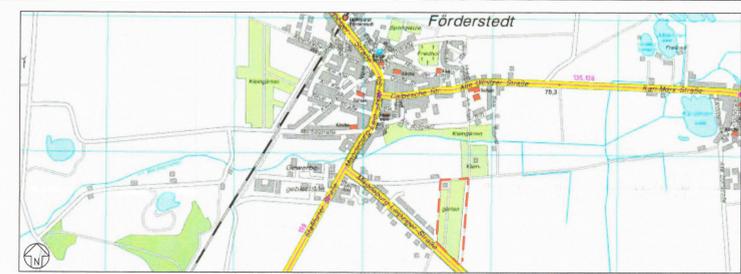
7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB
Innerhalb der mit XXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Fläche sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen zur Errichtung von Straßen oder Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß den getroffenen Festsetzungen (SO, Aufstuf, Verkehrsfläche) solange unzulässig, bis durch entsprechende Maßnahmen (Demontage der vorhandenen Gasochdruckleitungen, Neuverlegung und Wiederanbindung) an den vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen im Eigentum der ONTRAS (FGL 213.02.01 (DN 200, OP 63) und FGL 102.05 (DN 300, OP 63)) eine Überfahrbarkeit der beiden Leitungen hergestellt wurde. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger (ONTRAS Gastransport GmbH) abzustimmen.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Innerhalb der mit LR bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der folgenden Versorgungsträger einzuräumen:
- LR1: Trinkwasserleitung DN 200, WVZ 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, OP 70, Erdgas Mittelachsen GmbH
- LR5: RWE Gasleitung Anbindungsleitung 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.

1. Kampfmittel
Kampfmittelfunde können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollen bei den Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren. 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 Altiedellandes. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archaische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archaischen Denkmalpflege Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodengriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekanntes Bodendenkmal 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
[Symbol] Sonstiges Sondergebiet Autohof (§ 11 BauNVO)

2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
[Symbol] Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol] Straßengerichtsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)
[Symbol] Hauptversorgungsleitung (unterirdisch), genauere Bezeichnung siehe Planzeichnung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
[Symbol] Private Grünfläche

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)
[Symbol] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
[Symbol] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Plangrundlagen oder Planzeichen ohne Normcharakter
[Symbol] Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Geltungsbereich ursprünglicher Bebauungsplan

Informelle Darstellung
[Symbol] Straßenplanung, Versickerungsbecken, private Versorgungsleitungen

Stadt Staßfurt

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



URSCHRIFT
Planverfasser: htm.a Walter-Giesecke-Str. 14 30159 Hannover Tel. 0511/397 60-0 www.htm-a.com

Table with 5 columns: GEZEICHNET, DATUM, MASSSTAB, BLATT-GROSSE, PLAN-NR. Values: Bal / MW, Okt. 2020, 1 : 1.000 I.O., 594 / 1031