

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.

Staßfurt, 15.12.2020

Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 19.12.2019 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.

Staßfurt, 15.12.2020

Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bauleitplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, ...Dez. 2020.....

Planverfasser

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.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2020 im Salzlandboten Nr. 435 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Staßfurt, 15.12.2020

Oberbürgermeister

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.

Staßfurt, 15.12.2020

Oberbürgermeister

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 ausgefertigt.

Staßfurt, 15.12.2020

Oberbürgermeister

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 genehmigungs-pflichtig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist am 18.12.2020 im Salzlandboten..... bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ ist damit am 18.12.2020... in Kraft getreten.

Staßfurt, 15.12.2020

Oberbürgermeister

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.

Staßfurt,

Oberbürgermeister

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 Tankstellentshop
- Systemgastronomie
- Stellplätze
- Nutzungsbezogene Lageräume und Werkstätten
- Betriebsbezogene Büroräume

Für das Sonstige Sondergebiet Autohof werden die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandel, ausgenommen Tankstellentshop
- Vergnügungstätigkeiten
- Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen 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 Nutzungsabschablone angegebene Höhe der maximalen Oberkante in Metern ü NN 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 Werbezeylon als Gemeinschaftsanlage für das Sondergebiet innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlage Werbezeylon mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe ü NN 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 Straucharten im Randbereich

Herstellung:
Im Kern der Maßnahmenfläche ist im 10,00 m - Abstand jeweils ein Großbaum-Art und eine Kleinbaum-Art zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Strauchpflanzungen in Gruppen zu 5 Stck zu bepflanzen. Im Außenbereich der Hecke, dem äußeren Mantel, sind Buchten von 4,00 m - 5,00 m freizuhalten und nach der Pflanzung gegen Austrocknung mit einer Mulchschicht, z.B. Stroh, abzudecken. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflege sind zu beachten. Die Pflanzen sind mit einem Verblattschutz (Drahtgitter oder Kunststoff-Fegemaschinen) zu versehen.

Pflanzenqualitäten:
Sträucher: 1. Str. 1xv, leichte Sträucher, aus halbweiltem Stand, 70-80
Str. 2xv, aus weitem Stand, 60 - 100
Bäume: Hel. 2xv, aus weitem 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 standortgerechten, gebietsheimischen, 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-IP 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-IP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

4.5 Umsetzungszeitraum
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 Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

5. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen

Die Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14 Flächennutzungsänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M9, die in der Gemarkung Förderstedt, Flur 6, Flurstück 78 / 17 verortet sind.

5.1 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.

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 entwickelt worden. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 2.300 m².

5.3 Maßnahme M8 - Entwicklung landwirtschaftlicher Fläche
Im Osten der Kleingartenanlage "1920" e.V. ist eine Fläche als Ansaatgrund (GSA) der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt 16.568 m².

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

Pflanzabstände:
1,20 m x 1,50 m für mittelgroße Straucharten zur Unterpflanzung der Großbaumarten.

Herstellung:
Im Kern der Maßnahmenfläche sind im 12,00 m - Abstand Großbaum-Arten zu pflanzen. Dazwischen und in den angrenzenden Reihen im Versatz Kleinbaum-Arten als Heister im ca. 6,00 m - Abstand. Die übrige Fläche ist mit Sträuchern in Gruppen zu 5 bis 10 Stck, in jeweils gleicher Art im 3 x 4 Meter-Raster zu bepflanzen. Die äußeren Reihen der Heister sind für Sukzession freizuhalten oder mit einer dünnen Gras-Krauter-Saat auszusäen. Von einer Mulchschicht ist wegen mögl. Mäusbefall abzusehen. Die DIN 18920 und ZTV Baumpflege sind zu beachten. Es ist geplant, die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun und zwei Greifvogelanstzen zu versehen.

Pflanzenqualitäten:
Bäume: H 2xv, mB 10-12
Heister: Hel. 1xv, 100-150 v.Hel. 80-100, 100-125, 100-150, Hel. 1xv, 100-150
Sträucher: Str. 2-3 Tr. 40-70, vStr. 3-4 Tr. 40-60, 60-100

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

5.5 Flächenentsiegelung

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen M6 - M8 sind Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 34,50 m² je betroffener Parzelle vorzunehmen. Diese erfolgen durch den Rückbau der vorhandenen Lauben einschließlich Fundamenten, Terrassen und Zuwegungen.

5.6 Umsetzungszeitraum
Die Umsetzung der Maßnahmenflächen M6 bis M8 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 Eingriffsgrundstücken 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 6 der DIN 4109* zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes.

Spalte	1	2	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsrumme in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-räume und ähnliches	
		dB(A)	erf. R _{min} des Außenbauteils in dB	
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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.
Soweit nachgewiesen wird, dass tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.

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

Übersicht externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Innerhalb der mit XXXXXXXXXX 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, Verkehrsfläche) solange unzulässig, bis durch entsprechende Maßnahmen (Demontage der vorhandenen Gashochdruckleitungen, Neuverlegung und Wiedereinbindung) an den vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen im Eigentum der ONTRAS (FOL 213.02.01 (DN 200, OP 63) und FOL 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 102.02.01 DN 200, Ontras Gastransport GmbH
- LR4: EMS Gasleitung DN 800, DP 70, Erdgas Mittelsachsen 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBauO LSA

Werbbeanlagen

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

Hinweise

1. Kampfmittel

Kampfmittelfunde können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei den Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeienstelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbesetzungsdienst unverzüglich zu informieren.

2. Kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ist laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde eine weitere Feldhamsterkennung 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 Altseidellandes. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archaische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archaischen Denkmalpflege Ansatzpunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodengriffen bei o. g. Vorhaben bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden können. Daher ist im Rahmen der Genehmigungsfestsetzung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ein geeignetes Dokumentationsverfahren abzustimmen.

Lageplan externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Quelle: www.unser-stadtplan.de/stadtplan/tassurf, ohne Maßstab

Übersicht externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Quelle: Umweltbericht), ohne Maßstab

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Autohof

Sonstiges Sondergebiet Autohof (§ 11 BauNVO)

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

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)

genauere Bezeichnung, siehe Planzeichnung

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

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)

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

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

St LKW
N
Zweckbestimmung Stellplätze LKW
Zweckbestimmung Werbezeylon

Mit Leitungsrechten (LR) zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen oder Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Geltungsbereich ursprünglicher Bebauungsplan

informelle Darstellung

Straßenplanung

Versickerungsbecken

private Versorgungsleitungen

Stadt Staßfurt

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

Übersichtskarte ohne Maßstab

Quelle: © GeoBasis-De / LVerGeo LSA, [2012 / A18-30694-2010-14]

URSCHRIFT

Planverfasser:

hbm.a

Hannover

Walter-Gieseck-Str. 14
30159 Hannover
Tel. 0511/397 60-0
www.htm-a.com

GEZEICHNET:

DATUM:

MASSSTAB:

BLATT-GRÖSSE:

PLAN-NR.:

Bal / MW

Okt. 2020

1 : 1.000 i.O.

594 / 1031

H/B = 594 / 1031 (0,61m²)