

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Innerhalb des Sondergebietes ist ein Modefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m² für das Hauptsortiment Bekleidung zulässig.

Im Modefachmarkt dürfen anteilig auf 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente (Schuhe, Lederwaren, Accessoires etc.) angeboten werden.

Die Verkaufsfläche der Randsortimente darf insgesamt 250 m² und je Einzelsortiment 100 m² nicht übersteigen.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes sind darüber hinaus folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Geschäfts- und Bürogebäude

Sie können als separate Nutzungen oder im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Modefachmarkt eingeordnet werden.

1.1.4 Zulässig sind weiterhin den unter den Textlichen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3 genannten Nutzungen zugeordnete Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

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

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 75 m über Normalhöhennull (NHN, HS 160) als Obergrenze bestimmt.

Anlagen der Haustechnik sowie Telekommunikationsanlagen dürfen eine Oberkante 79 m über NHN nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen eine Oberkante von 77 m über NHN nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die innerhalb des Sondergebietes und hier der überbaubaren Grundstücksfläche mit (a) und (b) bezeichneten Leitungstrassen/Niederspannungskabel einschließlich Schutzstreifen sind so lange von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten, bis eine Umverlegung bzw. Außerbetriebnahme der jeweils betroffenen Leitung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgt ist. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.
- 3.2 Die innerhalb des Sondergebietes und hier der überbaubaren Grundstücksfläche mit (c) gekennzeichnete Trinkwasserleitung ist in ihrer genauen Lage nicht bekannt. Vor einer Überbauung des Bereiches mit baulichen Anlagen ist die Lage der Leitung zu überprüfen und diese im Einvernehmen mit der Stadt Staßfurt umzuverlegen. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

4.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Ergänzend sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm
Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 2 sind 2 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Artenauswahl Bäume: Acer platanoides - Spitzahorn
 Quercus petraea - Traubeneiche

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mDB, StU mind. 16 – 18 cm

Pflanzqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche.

Darüber hinaus können tagesbruchartiges Ereignis nicht vollständig ausgeschlossen werden. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Altlastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche nach MDALIS (Altablagerung, Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie, ALVF-Nr. 15089310 4 13233).

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt anteilig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Neben dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode, das ausschließlich Grünflächen im Randbereich berührt, befinden sich weitere Flächen im Risikogebiet (HQ 200).

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

Artenschutz

VASB 1: Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen

Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter, die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben, bei einem Nachweis ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung abzustimmen, ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

VASB 2: Bauzeitenregelung zur Durchführung der Gehölzentnahmen

Durchführung der notwendigen Gehölzentnahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig,
sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen,
die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben