

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 8 und § 9 BauNVO)

1.1 GI-Gebiet gemäß § 9 BauNVO

1.1.1 Innerhalb des Plangebietes wird ein Industriegebiet nach § 9 Bau NVO festgesetzt.

In dem GI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Einzelhandel

1.2.1 In dem GI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3 Photovoltaikfreiflächenanlagen

1.3.1 In dem GI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.

1.4 Immissionsschutz

1.4.1 Auf den jeweiligen Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. § 9 Abs. Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente L_{EK}) weder am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche Bezeichnung/Ausweisung	Schalleistung in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
TG 1	63	48
TG 2	65	50
TG 3	67	52
TG 4	68	53
TG 5	69	54

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} aller Teilflächen wie folgt

Ursprung (ETRS 89)	Richtungssektor	Bereich (bezogen auf Nordrichtung 0°, rechtsdrehend)	zusätzliches L _{EK} im Richtungssektor	
			L _{EK} Tag	L _{EK} Nacht
32.677.317 / 5.749.469	Sektor A	288° - 129°	+ 9 dB	+ 9 dB
	Sektor B	234° - 288°	+2 dB	+ 2 dB
	Sektor C	129° - 234°	-	-

1.4.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).

1.4.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel des Vorhabens die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

2.1 Innerhalb des GI-Gebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen gelten als Obergrenze. Sie beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN, HS 160).

2.3 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung / untergeordnete betriebs- oder anlagenbezogene Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen.

3.0 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb des GI-Gebietes sind die Bereiche gekennzeichnet, die von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten sind. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie ausnahmsweise Einfriedungen.

3.2 Innerhalb des Schutzstreifens des Fernmeldekabels der AVACON Netz GmbH im TG 1 parallel zum Athenslebener Weg sind ohne Abstimmung mit dem Betreiber keine Maßnahmen zulässig. Das betrifft auch Änderungen des Geländenniveaus. Die Flächen sind so lange von einer Bebauung freizuhalten, bis eine Umverlegung der Leitung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgt ist.

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

4.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

- 4.2 Innerhalb der gekennzeichneten Maßnahmefläche ist eine Extensivwiese mit Gehölzinseln zu entwickeln. Es ist eine artenreiche und zertifizierte Saatgutmischung aus autochthonen (gebietsheimisches) Saatgut mit Herkunftsnachweis anzusäen. Eine Mahd der Fläche ist maximal zweimal im Jahr zulässig.
- Es sind 5 Gehölzinseln mit einer Größe von mind. à 50 m² aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Der Anteil Baum : Strauch beträgt 1 : 10.
- Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m
- Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 60 – 100 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)
- Die Schutzstreifen der vorhandenen Leitungen sind bei den Anpflanzungen zu beachten. Eine Zuwegung zur Wartung der Gasreglerstation ist zulässig.
- Die Gehölzinseln sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmefläche sind naturnah auszubildende Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von unverschmutztem Regenwasser ausnahmsweise zulässig. Versiegelungen sind unzulässig.

- 4.3 externe Kompensationsmaßnahmen
- Dem GI-Gebiet sind auf folgenden Flurstücken Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
- Gemarkung Staßfurt, Flur 3, Flurstücke 18/5 und 19/3
- Entwicklung eines reich strukturierten Offenlandes durch Anlage von Ruderalflächen, Feldgehölzen und Lesesteinhaufen auf einer Fläche von ca. 19.870 m²
- Ruderalflächen: Oberboden abschieben, Fläche unter Verwendung des Oberbodens modellieren, so dass Mulden und Haufen entstehen. Durch extensive Pflege ein Verbuschen auf mindestens 50 % der Fläche verhindern.
- Feldgehölze: Anpflanzung eines Feldgehölzes auf 3.250 m², linienförmige Anpflanzung mit geschwungenen Linien entlang der Landesstraße L 72 und des nördlich angrenzenden Weges. Es sind nur heimische Arten aus gebietsheimischen Herkunft sowie 1 Pflanze je m² anzupflanzen. Das Feldgehölz ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Lesesteinhaufen: Es sind auf 650 m² Lesesteinhaufen aus Feldsteinen oder Steinbruch anzulegen. Die Korngröße beträgt für ca. 80 % der Steine 20 – 40 cm. Es sind Mulden von mind. 80 cm Tiefe auszuheben und mit einer mind. 10 cm hohen Sand-Kies-Mischung aufzufüllen. Der Aushub wird auf der Nordseite des Steinhaufens abgelagert. Zur Ruderalflur sind Übergänge zu gestalten.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die Anforderungen zu den Schutzstreifen der Leitungseigentümer zu beachten.

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

- 5.1 Je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanz, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstellen.

Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen.

Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

- 5.2 Außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen anzulegen.

Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,00 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tiliacordata	-	Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher:

Cornusmas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymuseuropaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cartharticus	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

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

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bergsenkungs- und erdfallgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil (TG 1 und 2) im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der Südwestflanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche.

Der östlich Teil (etwa östlich der dargestellten Leitungstrasse W 14/E 10) befindet sich im Einflussbereich des in größerer Tiefe anstehenden Staßfurter Sattels. Dessen Gipshut unterliegt natürlichen Auslaugungsprozessen, die infolge des damit verbundenen Massendefizits im Untergrund zu lokalen Senkungen und Erdfällen an der Geländeoberfläche führen können.

Den jeweiligen bergbaulichen bzw. geogenen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Artenschutz

V_{ASB} 1 Gehölzfällungen

Eine Fällung von Bäumen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

V_{ASB} 2 Schutz des Feldhamsters

Im Zeitraum von Ende Mai bis Anfang September ist auf allen in Anspruch zu nehmenden Flächen einschließlich der externen Ausgleichsfläche durch einen Fachgutachter eine Präsenzkontrolle auf Vorkommen von Feldhamster durchzuführen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Bei einem Positivnachweis ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein Baubeginn kann erst nach Freigabe durch den Fachgutachter und die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

V_{ASB} 3 Schutz der Zauneidechse

Bei einer Inanspruchnahme der Ruderalstrukturen sind diese vor Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechsen durch Mahd kurz zu halten (Schnitthöhe max. 5 cm). Die Mahd ist bis zum Baubeginn regelmäßig durchzuführen.

Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. erdeingreifenden Maßnahmen ist das Gebiet auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen.

Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)“, in Kraft seit dem 30.09.2011, ist zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 202 BauGB der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.