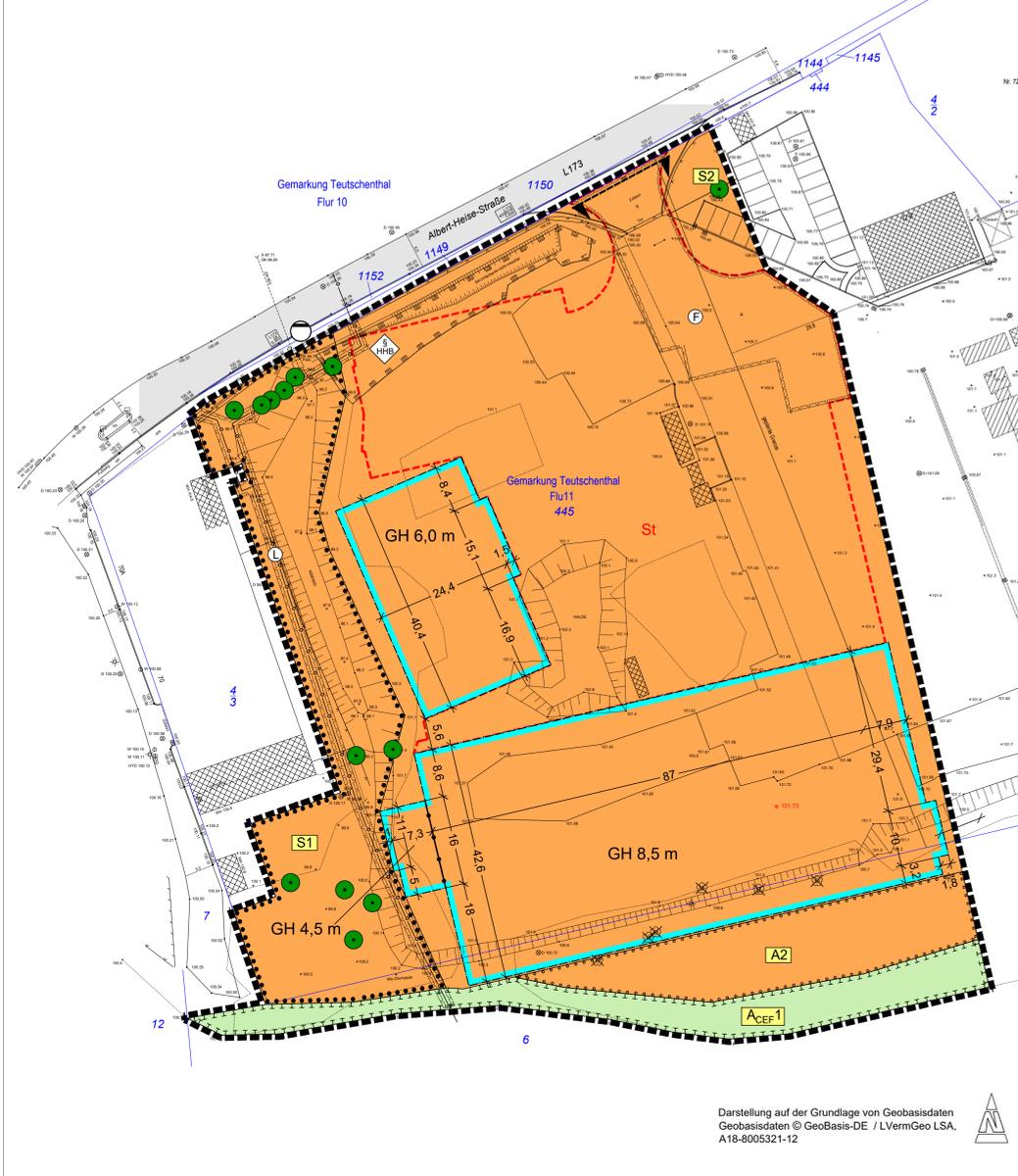


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in der Gemeinde Teutschenthal

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (§ 11 BauGB)
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt
Z. B. GH 6,5 m
maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
(§ 16 BauVO)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauVO)
Baugrenze (§ 22 BauVO)

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Abwasserleitung

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)

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

Zweckbestimmung:
St Stellplätze mit Zufahrt

Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh- und Fahrrecht
Begrünstiger:
Eigentümer und Gewerbetrieber auf östlich benachbartem Flurstück 445

Leitungsrecht
Begrünstiger: Dole Offinverbund GmbH

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)

HINWEISE ZUR PLANUNG

Maßzahlen in Meter
Anbindepunkt Abwasser
geplante neue Grenze
zu rodende Bäume

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummern
Bodendenkmale:
Höhennote in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
vorhandene Böschung

vorhandene Straße (außerhalb des Geltungsbereiches)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt (§ 11 Abs. 3 BauVO)
Für das Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.680 m² festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittel-Supermarkt und ein Drogeriemarkt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.1 Die zulässige Grundfläche wird mit 10.400 m² festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen durch Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauVO sind zulässig.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe
- Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrünungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Unter Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 101,73 m ü. Normalhöhennull (NHN).
- Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

2.3 Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsäule sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1 BauVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND FÜR SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauVO)

4.1 Stellplätze für PKW und Zufahrten gemäß § 12 BauVO sind ausschließlich in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Es ist dabei eine teilweise Fläche mit Pflastersteinen oder Rasengittersteinen in einem Flächenausmaß von min. 1.570 m² herzustellen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Der Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes ist mit einem Vordach (Tiefe mind. 2,50 m) zu versehen. Die Rückwand der Mülleinhausung ist massiv auszubilden.

5.2 Die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der technischen Anlagen sind einzuhalten:

Zeitraum	Art der Schallquelle	Ort / Höhe (1)	max. zulässige Schalleistg. (2)	
			LWA_max tags [dB(A)]	LWA_max nachts [dB(A)]
24 h	Lüftungsanlagen (Zuluft und Fortluft) 1 Anlage je Gebäude	Fassade / Drogeriemarkt 4,5 m REWE-Markt 3,0 m	60	50
16 h	Abblüsanlage Backen	Dach / 6,5 m	75	-
24 h	Wärmepumpen	Fassade / 1,8 m	75	70
24 h	Klimagrat	Dach	65	60
24 h	Verflüssiger	Fassade / 1,9 m	75	70

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle
2) Maximal zulässige Schalleistung tags zu 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts zu 22:00 Uhr und 6:00 Uhr (beide Nachtstunden)

5.3 Das abgestrahlte Schallspektrum der technischen Anlagen muss entsprechend der Technik einzelfrei sein.

5.4 Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungs- und Schwingungs- und Vibrationstechnik entsprechend auszuführen. Sie sind so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden wird.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NRN. 20 UND 25 UND ABS. 6 BAUGB)

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF1 - Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche

Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufeldfreimachung eine lückige Ruderalflur mit folgenden Habitatstrukturen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

- Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen auf 8-10 m² Fläche und 1,5 m Höhe maximal
- Anlage von 3 Liegeplätzen für die Zauneidechse zu je ca. 5 m² Fläche mit feinkörnigem Sandhaufen

Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Für die ersten fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen ist ein Monitoring (Effizienzkontrolle) durchzuführen.

Ersatzmaßnahme E1 - Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse

Innenhalb der nicht überbaubaren Fläche ist im Südwesten des Plangebietes (innenhalb des zu erhaltenden Geflügelbestandes) ein Spaltenquartier für Fledermäuse aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Vogelschutz.

Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.

Ersatzmaßnahme E2 - Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden

Um die baubedingt entfallenden Höhlen und Nischen zu ersetzen, sind mindestens 10 Ersatzquartiere, verteilt auf die beiden Gebäude, vorzusehen, wobei die Anordnung jeweils an der Gebäuderückseite zu erfolgen hat. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Vogelschutz. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.

6.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A2 - Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten

Im Süden des Plangebietes sind die standortfremden Gehölzbestände zurückzuführen und durch Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten zu ersetzen. Zur Beseitigung der vorhandenen, standortfremden Eschen-Ahorne (invasive Gehölzart) sind artspezifische Bekämpfungsmaßnahmen ("Ringeln") anzuwenden. Bereits vorhandene, gebietsheimische Gehölze (z. B. Weißdorn) sind möglichst zu erhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind zu entfernen, die Flächen sind neu zu profilieren und zu rekultivieren. Im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Wildobstgehölze in der Pflanzqualität "verpflanzter Heister, Höhe 100-125 cm" im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubbäume in der Pflanzqualität "verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm" in einem Pflanzabstand von 2x1, zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme G1 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächen

Samtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasensaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G2 - Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz

Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 7 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

6.3 Maßnahmen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b)

Schutzmaßnahme S1: Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes

Der vorhandene Graben sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Auf den Flächen ggf. vorhandene Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind unter Beachtung der Maßnahme VSAP2 schonend zu entfernen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen. Eine extensive, fachgerechte Instandhaltung und Unterhaltung des Grabens (Gewässer 2. Ordnung) ist zulässig.

Schutzmaßnahme S2: Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen.

HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE

Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde sind im Sinne des § 9 DSchG LSA unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfunde ist mit dem Denkmalfachamt abzustimmen.

2. BAULÄRM

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsverordnung zum Schutz gegen Bauärm - Geräuschmissionen - (AVV Bauärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

3. GRÜNDORNDUNG

Baumbestand:
Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände (siehe Schutzmaßnahme S1, S2) sind zu Beginn der Erschließungen / Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Bei der Baudurchführung, insbesondere bei Bodenauf- und abtrag in der Nähe von Gehölzen sind diese vor schädigenden Einflüssen unter Anwendung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu bewahren.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 Gebietsheimische Gehölze

Bäume
• Hainbuche (*Carpinus betulus*)
• Feldahorn (*Acer campestre*)
• Stieleiche (*Quercus robur*)
• Traubeneiche (*Quercus petraea*)
• Birke (*Betula pendula*)
• Spitzahorn (*Acer platanoides*)
• Winterlinde (*Tilia cordata*)
• Wildapfel (*Malus sylvestris*)
• Wildbirne (*Pyrus pyrastera*)

Sträucher
• Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
• Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
• Hasel (*Corylus avellana*)
• Schlehre (*Prunus spinosa*)
• Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
• Pfaffenhütchen (*Euconymus europaeus*)
• Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*)
• Sal-Weide (*Salix caprea*)
• Hundrose (*Rosa canina*)

Pflanzliste 2 Schmalkronige Bäume

• Schmalkroniger Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
• Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnar')
• Stadtilde (*Tilia cordata* 'Rancho')
• Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
• Schwedische Melbirene (*Sorbus intermedia* 'Browers')

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Nächtliche Anlieferungen im Zeitraum von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr sind nicht statthaft (Regelung im Durchführungsvertrag).

5. EMISSIONEN

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden.

6. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME

Umfang, Inhalt und Umsetzungszeit sind gemäß der Darstellung in der Begründung (Maßnahmenblatt, GOP) im Durchführungsvertrag zu regeln.

Externe Ausgleichsmaßnahme A3 - Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünchnittsloos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes

In der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.000 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünchnittsloos) zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend neu zu profilieren und an das umgebende Gelände anzugleichen. Auf den Flächen ist anschließend eine Rekultivierung mit nachfolgender Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen in der Pflanzqualität "verpflanzter Heister, Höhe 100-125 cm" in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m zu realisieren. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.



Lage der Maßnahme A3 in der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837. Luftbild: Sachsen-Anhalt Viewer 2022.

7. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN AUS DEM ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahme VSAP1 - Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar

Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung.

Vermeidungsmaßnahme VSAP2 - Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen

Die zu überbauenden Zauneidechsen-Lebensräume sind vor Baubeginn von jeglichen deckenden Strukturen zu befreien und die verbleibenden Zauneidechsen sind in die zuvor vorbereitete Habitatfläche (vgl. Maßnahme ACEF1) umzusetzen. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzentfernung im Winter, ohne Rodung. Anschließend ist ein Sperrzaun für die Zauneidechse (mindestens 40 cm hoch, aus glatter Folie) am Rand des Baufeldes zu installieren. Dieser ist nach Süden, Osten und Westen innen zum Baufeld hin mit verschließbaren Fanggefäßen in einem Abstand von ca. 20 m auszustatten. Die fachgerechte Errichtung und Betreuung des Sperrzaunes inkl. Fanggefäße ist bis zur Baufeldfreigabe durch einen Sachverständigen zu überwachen. Ab Anfang April bis Ende April erfolgt eine behutsame, abschnittsweise Bäumung des Baugeländes von geeigneten Materialien (z. B. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen. Im Zuge der Bäumung gefangene Tiere sind auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. Von Anfang April bis Ende Mai sind anschließend 8 Begehungen zum Ausschauen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen durchzuführen. An witterungsabhängigen Terminen sind zudem die Fanggefäße an 8 Tagen morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. In einer weiteren Kontrollphase von Mitte August bis Mitte September sind weitere 4 Kontrollbegehungen mit Öffnung der Fanggefäße nach o. Methode durchzuführen. Gefangene Tiere sind entsprechend umzusetzen. Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsetzungsdatum, Status, Geschlecht). Ab Mitte September ist der Baubeginn (Baufeldräumung/Bodenabrtrag) möglich. Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme blassen und in seiner Funktionalität gesichert werden. Die Fanggefäße sind am Ende der Fangzeit (Mitte September) vor Baubeginn zu entfernen.

Vermeidungsmaßnahme VSAP3 - Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gebäuden

Das Beleuchtungskonzept ist so zu gestalten, dass die angrenzenden Gehölzflächen nicht unnötig beleuchtet werden. Es sollte auf insektenfällige Lichtquellen geachtet werden. Empfohlen werden Leuchtmittel, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Am besten geeignet sind Natriumdampfdrücklampen (NDV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht.

8. SONSTIGE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

V4: Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser

Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zur Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind darüber hinaus frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenabtrag durchzuführen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Bau- wie betriebsbedingten Stoffeinträgen in Boden sowie Oberflächen- und Grundwasser sind einzuhalten.

VERMERK

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991) S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 1991 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3438) geändert worden ist.
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 444) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660).
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100).

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2006 (GVBl. LSA S. 769, 801).
Nachbarschaftsgesetz (Nbg) Sachsen-Anhalt vom 13.11.1997, zuletzt geändert: § 4 neu gefasst durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340,341).

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:
Vermessungsbüro Bock, Erich-Neuß-Weg 7, 06120 Halle (Heide Süd)