

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Barbary Chaussee" Calbe (Saale)

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Katastralsamtes:
 Gemeinde: Calbe
 Flur: 11, 15
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vertriebsunterlagenbezeichnung: (Geobasisdaten/2008) © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-38914-2009-14
amtlicher Lageplan:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jörg Herrmann
 Breilieweg 58
 39218 Schönebeck (Elbe)
 Höhenbezugsystem: 160
 Lageplan: 150
 Stand der Planungsgrundlage: 2009

Teil B: Textfestsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet GE festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungststätten
 - werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**
 - Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen) sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.
 - Die im Planteil A festgesetzten Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen können bis zu 5 m durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (z.B. Masten, Abluftreinigungen) überschritten werden.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterterrassen, Großflächpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.
 - Zur Vermeidung bauzeitlicher und anlagebedingter Beeinträchtigungen von Amphibien sind vor Beginn von Bauarbeiten stationäre Amphibienleiteinrichtungen durchgängig und lückenlos zu errichten. Die Amphibienleiteinrichtungen sind im südlichen Bereich des bestehenden Betriebsgeländes an der Bahnlinie beginnend entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 1045, 1042, 1046, 1047, 10007 und 10004 bis zur südlichen Baugrenze zu bauen und folgen dann auf dem Flurstück 10005 der südlichen und östlichen Grenze der Gewerbebetriebsfläche (GE) bis zur Betriebszufahrtstraße. Sie sind lückenlos südlich parallel zur Betriebszufahrtstraße entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 83/3 bis zur Barbary Chaussee anzuschließen. Die Betriebszufahrtstraße ist durch zwei Amphibienurchlässe zu unterqueren. Dadurch erfolgt der Anschluss an die entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 83/3 in Richtung Westen bis zur Einmündung des Weges auf dem Flurstück 89/12 zu errichtende Amphibienleiteinrichtung.
 - Für die Beleuchtung der Außenanlagen (Verkehrsmittelpark, Gebäude und Anlagen) sind inessensschonende Natriumdampflampen bzw. LED-Lampen mit einer Wellenlänge von < 450 nm zu verwenden. Der senkrecht nach unten ausgerichtete Abstrahlwinkel darf maximal 180° betragen.
 - Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Flurstücken 57/1; 57/16; 10046 und 10050 der Flur 15 in der Gemarkung Calbe die vorhandenen Versiegelungen auf einer Fläche von insgesamt 5.980 m² vollständig zu entsiegeln. Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf dem Flurstück 10005 der Flur 11 in der Gemarkung Calbe vorhandene Versiegelungen auf einer Fläche von 440 m² vollständig zu entsiegeln. Hier ist zur Wiederverfüllung anfallender Bodenschutt aus den Baummaßnahmen im Gewerbegebiet (GE) zu verwenden.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zur Verbesserung der Bruttsituation der Afluvina Nisthilfen wie folgt anzubringen:
 - 2 Nisthöhlen mit einem Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 26 mm
 - 2 Nisthöhlen mit einem Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 32 mm
 - 2 Nisthöhlen mit einem Brutraum Ø 14 cm, Flugloch 45 mm
 - 2 Nieschenbrüthöhlen mit einem Brutraum von 15 x 20 cm, mit zwei Fluglöchern 30 x 50 cm
 - 2 Nistkästen mit 18 x 20 cm Grundfläche, ca. 40 - 50 cm hoch, Fluglochangebot Ø 20 mm
 - Auf Teilflächen der Flurstücke 65/89; 65/89; 65/89 in der Flur 11, Gemarkung Calbe mit einer Gesamtfläche von 2.115 m² ist ein Trockenrasenstandort zu entwickeln. Betonflächen sind zu entsiegeln. Schotterbereiche bleiben liegen.
- 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Innerhalb der Flächen für Wald ist auf der Maßnahmefläche 1 der vorhandene naturferne Pappelforst auf ca. 4,6 ha sukzessiv zu einem lichten standortgerechten Laubmischwald aus heimischen Baumarten zu entwickeln, dabei soll auf einem Flächenanteil von 45 % feuchtkrautgeprägter Sumpfwälder entstehen. Lichtungen oder Schneisen von 200 bis 400 m² Fläche anzulegen. Hier sind flache Senken und für die schonende Bestandsverjüngung finden Forstplanzen mit anerkannten Herkünften gemäß der Herkunftsempfehlung des Landes Sachsen-Anhalt nach dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) Verwendung. Die Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste 1 aus dem Umweltbericht zu entnehmen.
 - Innerhalb der Maßnahmefläche 2 ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.500 m² ein gestufter Waldrand mit einer Breite von 10 m anzulegen. Auf dieser Fläche sind 1.800 Stück Sträucher und 200 Stück Heister zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze gemäß Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden.
 - Auf dem Flurstück 10005 der Flur 11, Gemarkung Calbe sind westlich an den Waldrand (Maßnahmefläche 2) und nördlich an den Wald (Maßnahmefläche 1) angrenzend 5 m breite artenreiche Krautstümpfe auf einer Fläche von 2.770 m² zu entwickeln.
 - Nördlich des Geltungsbereiches ist auf einem Flächenanteil von 2.190 m² des Flurstückes 65/89 der Flur 11, Gemarkung Calbe ein artenreicher Krautstumpfen zu entwickeln und zur Abgrenzung benachbarter Nutzungen ist eine Einfriedung entlang der östlichen Flurstücksgrenze (Zaun oder Pflanz) herzustellen.
 - Im südlichen Bereich des vorhandenen Betriebsgeländes soll auf den Flurstücken 57/1; 57/16; 57/18; 10046; 10048 und 10051 (alle Flur 15, Gemarkung Calbe) auf einer Gesamtfläche von ca. 1,12 ha ein Biotopkomplex als Amphibienlebensraum angelegt werden. Innerhalb dieses Bereichs ist auf den Flurstücken 57/1; 57/16; 10048 und 10050 nach erfolgter Entseelung auf einem Flächenanteil von ca. 0,6 ha ein Kleingewässer mit Flachwasserbereichen und einer tieferen Zone bis 1 m unter GOK mit flach auslaufenden Ufern als Amphibienlebensraum mit umgebendem Feuchtwiesen zu gestalten.
 - Die vorhandene Allee aus Säulen - Pappeln entlang der Betriebszufahrtstraße ist zu erhalten. Lücken sind zu schließen und abgäbige Gehölze sind zu ersetzen. Verwendung finden heimische standortgerechte Alleenbäume gemäß Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 3 im Umweltbericht.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauO LSA)**
- Die Gebäude sind in Ausführung und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Für alle Bauteile ist als Farbe geochenes Weiß (Lichtgrau, RAL 7035-HR, mittelreflektierend mit mattem Glanzgrad gem. DIN 67530 / ISO 2813-1975) zu verwenden.
 - Mit Ausnahme der Firmensignatur ist das Anbringen jeglicher sonstiger Werbung unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.
- III Hinweise**
- Hinweis auf Altlasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. Hinweise auf schädliche Boden- und/oder Geruch (festgestellt) werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungehindert zu informieren.
- Hinweis auf Bodenkennwerte**
 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DtschG LSA im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Hinweis zu Schutzbeständen zu Waldflächen**
 Hinsichtlich zu berücksichtigender Schutzbestände zu Waldflächen wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 2a Feld- und Forstordnungsgesetz (FFOG) hingewiesen.
- Hinweis zum Artenschutz**
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Präambel

Erstellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Barbary Chaussee" am 13.10.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist örtlich bekannt gemacht worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 18.03.2010 bis 23.04.2010 stattgefunden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 12.03.2010 durchgeführt worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat am 16.12.2010 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich bekannt gemacht worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.05.2011 / 25.08.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat am 25.08.2011 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2011 bis zum 21.10.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich bekannt gemacht worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 12.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Barbary Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2011 vom Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Barbary Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung und Umweltbericht wird hiermit als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB ausgesetzt.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Barbary Chaussee" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2012 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen antragsmäßig (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Calbe (Saale), den ...
 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

..... den
 L VermGeo

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (OK) über 56 m DRHN 82
Grundflächenzahl GRZ	§ 19 BauNVO
§ 17, 19 BauNVO	

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen, privat	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
H Haltestelle	

Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung:	
Elektrizität	

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Grünfläche, privat	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für Wald	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

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

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

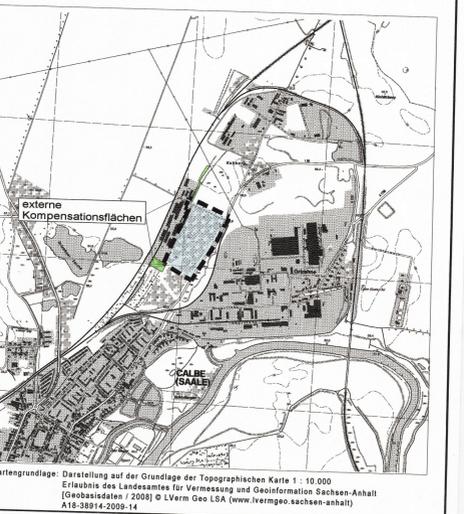
Amphibienleiteinrichtungen / Amphibiendurchlass	
-------------------------------------------------	--

Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsleiters für den angrenzenden Graben	
b Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorger	

Darstellungen der Plangrundlage

IS	Flurstücknummer
---	Flurstücksgrenze
---	Flurgrenze



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Geobasisdaten / 2008) © L Verm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-38914-2009-14

Stad Calbe (Saale) DOPPSTADT Calbe GmbH **Doppstadt**

Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet Barbary Chaussee"
 Calbe (Saale)

Satzung November 2011

Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH Berliner Straße 131 06116 Halle/Saale

ISIP Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner