

# BEBAUUNGSPLAN NR. 53/13

## „Feuerwehrdepot Üllnitz“

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze		§ 23 BauNVO
Einrichtung und Anlagen zur Versorgung, Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung:		
F	Feuerwehr	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:		
P	öffentliche Parkplatzfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
PW	Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser, hier: Pumpwerk	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RRB	Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser, hier: Regenrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ö	Grünflächen, öffentlich	
Wasserflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Wasserflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
M	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
●	Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
12,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
#	Abstandsmaß parallel	
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
—	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
S	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		
—	unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
3. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE (AUSZUGSWEISE)		
—	vorhandene bauliche Anlagen	
1017	Flurstücksnummer	
—	Flurstücksgrenzen	
71,53	Höhenpunkte, Angaben in m ü. NHN	

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
OK baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist ein Feuerwehrdepot einschließlich aller dazu erforderlicher Nebenanlagen zulässig.  
 Die Zuordnung der Stellplätze erfolgt ausschließlich für die Feuerwehr.

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

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Dabei sind die durch den nachrichtlich übernommenen Marbegraben einschließlich Schutzstreifen getrennten Teilflächen als ein Baugrundstück zu betrachten.

#### 3. Grünflächen (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Innerhalb des Gewässerschutzstreifen ist zwischen den Flurstücken 651/56 und 555/56 der Flur 5 eine Instandsetzung bzw. Erneuerung der vorhandenen Fußgängerbrücke über den Marbegraben einschließlich Zuwegung zulässig.

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

4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 sind als Ausgleichsmaßnahme Bäume und Sträucher ergänzend zum Bestand zu pflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen.  
 Pflanzqualität: Bäume: Höhe 100-150 cm, Sträucher v.Str. Höhe 60-100 cm.

Artenauswahl	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Cornus alba	- Weißer Hartrieel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckerlkirsche
Prunus padus	- Traubeneisbeere
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M 2 ist eine Regenwasserrückhaltung anzulegen. Diese ist naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die nach Errichtung dieser Anlage verbleibende Fläche ist entsprechend der Maßnahmenfläche M 1 zu gestalten und der Sukzession zu überlassen.

4.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfächen. Die Substratmächtigkeit beträgt mindestens 15 cm.

4.4 Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind 5 Nistkästen für hölzubende Vogelarten aufzuhängen.

4.5 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden als externe Ausgleichsmaßnahmen diesem Bebauungsplan die Entwicklung von zwei Baum-Strauch-Hecken zugeordnet.

Externe Maßnahme I: Gemarkung Glöthe, Flur 5, Flst. 611/1 und Gemarkung Brumby Flur 10, Flst. 44/0 mit einer Gesamtfläche von 2.520 m<sup>2</sup>

Externe Maßnahme II: Gemarkung Glöthe, Flur 1, Flst. 10007/0 mit einer Gesamtfläche von 3.420 m<sup>2</sup>

Die Hecken sind jeweils mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Der Abstand der Bäume beträgt 10 m untereinander. Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei M 1 beschrieben.

Die Hecken sollen sich freiwachsend entwickeln und sind dauerhaft zu erhalten.

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

5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

5.2 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m<sup>2</sup>. Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mind. Hochstamm, 3 x verpfanz, StU 16/18 cm zu erfolgen.

#### Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Gefährdungen gemeinschaftsrechtlich geschützter und streng geschützter Arten sind folgende Hinweise zu beachten:

1) Baufeldbeschränkung: Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur auf ausgewiesenen Flächen angelegt. Ökologisch wertvolle Flächen beispielsweise die Gehölzflächen und der Graben werden ausgenommen. Eine eindeutige Abgrenzung der Baufelder in der Bauphase ist erforderlich.

2) Schonung wertvoller Strukturen außerhalb des Baufeldes: Es wird auf den größtmöglichen Erhalt bestehender Gehölze und Bäume geachtet (keine Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen im Wurzel-, Stamm- und Kronbereich).

3) Der Baustellenverkehr wird auf das nötige Mindestmaß beschränkt, als Zufahrten werden die bestehenden Straßen genutzt.

4) Baufeldberäumung: Beseitigung der Vegetationsdecke einschließlich noch vorhandener Gehölze ausschließlich außerhalb der Bruch- und Aufzugszeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.  
 Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar

5) ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahmen einschließlich der Baufeldreimachung vorsehen

#### Sonstige Hinweise

Hinweise auf Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unauferfordert zu informieren.

#### Hinweise auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

#### Hinweis auf die Baumschutzsatzung

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

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2013 beschlossen, den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 53/13 der Stadt Staßfurt „Feuerwehrdepot OT Üllnitz“ aufzustellen (Beschluss-Nr. 0820/2013).  
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Saaländerbote Nr. 260 vom 15. Januar 2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des vorzeitigen Bebauungsplanes 27. Januar 2014 bis einschließlich 26. Februar 2014 durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Saaländerbote Nr. 260 vom 15. Januar 2014.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17. Januar 2014 mit dem Vorentwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes durchgeführt.

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17. Januar 2014 abgestimmt.

5. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen hat vom 19. November 2014 bis zum 23. Dezember 2014 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus 1 in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Mi 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Fr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Saaländerbote Nr. 260 vom 12. November 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

6. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen hat vom 19. November 2014 bis zum 23. Dezember 2014 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus 1 in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Mi 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Fr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, Saaländerbote Nr. 260 vom 12. November 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5. November 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans am 16. April 2015 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. 044/2015). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat am 16. April 2015 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 042/2015). Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 16. April 2015 gebilligt.

10. Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) ist mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... erteilt worden.

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.05.2015 im Amtlichen Mitteilungsblatt „Saaländerbote“ Nr. 342 der Stadt Staßfurt, Ausgabe vom 04.05.2015, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.09.2011 in Kraft getreten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Urschrift

### Stadt Staßfurt / OT Üllnitz

### Bebauungsplan Nr. 53/13 „Feuerwehrdepot Üllnitz“

### Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	27. Februar 2015
Gemarkung	Glöthe
Flur	5
Maßstab	1:500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.  
 N:\STPL\Projekte\13-133 B-Plan Staßfurt\CAD\CAD-B-Plan Satzung.dwg