

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

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

4.1 Pflanzgebot (M1): Anpflanzung einer Baumreihe

In den in der Planzeichnung mit M1 festgelegten Bereichen werden gebietsheimische Laubbäume (Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“) mit folgender Baumschulqualität angepflanzt: Stammdurchmesser 20-25 cm, 4x verschult. Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen. Eine Unterbrechung für Zufahrten ist zulässig.

4.2 Besonders geschütztes Biotop - Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (§ 30 BNatSchG)/ Pflanzmaßnahme M2

Das geschützte Biotop i. S. des § 30 BNatSchG/ § 22 NatSchG LSA ist zu erhalten.

Sofern zur Umsetzung des Planungsziels, u. a. auch zur Gewährleistung von Grundstückszufahrten ein Eingriff in das Biotop erforderlich wird, ist dafür ein Antrag an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Als Ersatz für die anteilige Beseitigung des besonders geschützten Biotops ist innerhalb des Plangebietes in den Pflanzmaßnahmeflächen M2 eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen, bestehend aus lockeren Strauchpflanzungen (Mindestqualität Str. 2xv, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5x1,5 m) aus flachwurzelnenden Arten, wie Schlehe (*Prunus spinosa*), gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie den Baumarten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Cerasus avium*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*). Eine Unterbrechung für Zufahrten ist zulässig.

4.3 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse

Im Plangebiet ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch eine Umweltbaubegleitung der Abfang aller gegebenenfalls lokal vorkommenden Tiere und deren Umsiedlung in das in einer Größe von 600 m² auf dem Flurstück 139, Flur 23, Gemarkung Helfta bereitgestellte Ersatzhabitat sicherzustellen. Im Ersatzhabitat sind drei Haufwerke mit folgenden Komponenten anzulegen und in dieser Ausstattung dauerhaft vorzuhalten:

- Eiablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindesteinbaustärke von 0,3 m,
- Lesesteinhaufen aus grobschotterigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von 1 m³ und
- Totholzhaufen aus ungeregeltem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von 3 m³.

4.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind vor jeglichen Rodungsmaßnahmen handelsübliche Vogelnistkästen aus Holzbeton anzubringen. Die dauerhafte Sicherstellung ihrer Funktion ist zu gewährleisten.

4.5 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

An dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort ist vor jeglichen Rodungsmaßnahmen ein Fledermauskasten als Ersatzquartier anzubringen. Die dauerhafte Sicherstellung der Funktion ist zu gewährleisten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

- Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von einer denkmalgeschützten Anlage (Kriegerdenkmal) berührt.

Hinweise:

- Das Kulturdenkmal unterliegt der Erhaltungspflicht gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 14 DenkmSchG LSA sind alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Instandsetzung, Umgestaltung oder Veränderung des Kulturdenkmals genehmigungspflichtig.
- Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Externe Ausgleichsfläche

CEF-Maßnahme zum Schutz der Zauneidechsen

Verkleinerung auf M 1 : 2000

