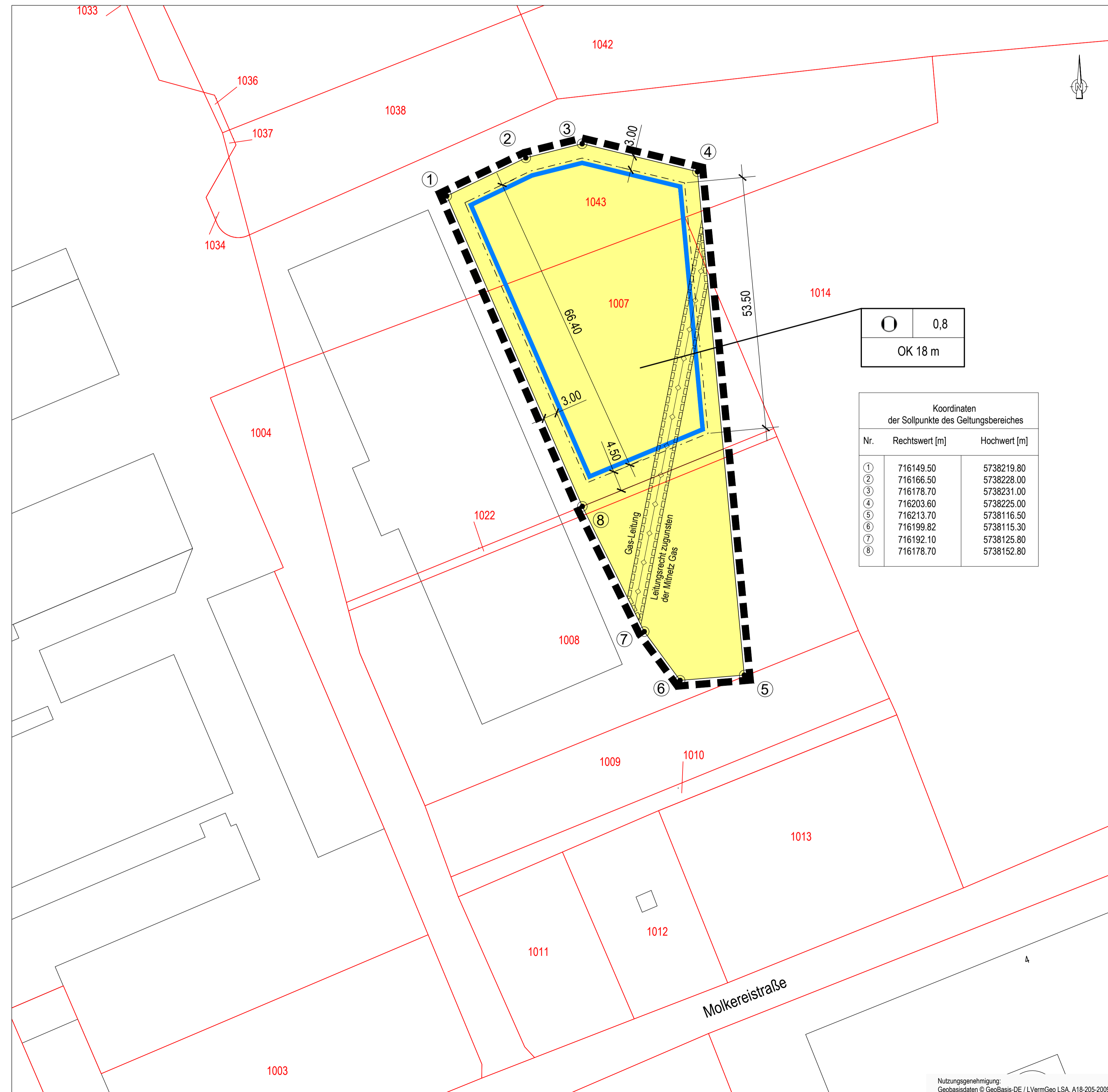


# Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/23 „Heizzentrale Quellendorf“

## TEIL A PLANZEICHNUNG



○	0,8
OK 18 m	

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches		
Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
①	716149.50	5738219.80
②	716166.50	5738228.00
③	716178.70	5738231.00
④	716203.60	5738225.00
⑤	716213.70	5738116.50
⑥	716199.82	5738115.30
⑦	716192.10	5738125.80
⑧	716178.70	5738152.80

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung	0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
OK 12 m		Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Bezugshöhe	§§ 16, 19 BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 BauNVO
--	-----------	-------------

### Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
--	--------------------------------	-------------------------

### Zweckbestimmung:

	hier: Heizzentrale für Nahwärme	
--	---------------------------------	--

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

	Leistungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--	---	-------------------------

	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
--	---------------------------------------	--

### 2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	unterirdisch	§ 9 Abs. 6 BauGB
--	--------------	------------------

#### Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

	Flurstücksgrenze	1346
	Flurstücksnummer	
	Gebäudebestand	

### RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

§§ 16, 19 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme sind bauliche Anlagen zur Wärmeerzeugung und alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen zulässig.

1.2 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.

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

2.1 Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme ist gemäß § 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

#### 3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach BauO LSA innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

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

4.1 Die Einfriedung der Nahwärmanlagen ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4.2 Die Verkehrsflächen innerhalb der Versorgungsfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

4.3 ökologische Baubegleitung  
Ausführung der ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter  
Kontrolle der Einhaltung der Bauzeitenregelung nach Festsetzung 4.4  
Kontrolle des Baufeldes auf Brutgeschehen und Festlegen geeigneter Maßnahmen bei Nachweisen bei einem Baubeginn in der Brutzeit der Vögel  
Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zu Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen gemäß Hinweisen zu 3.  
Dokumentation der Kontrollen

4.4 Bauzeitenregelung  
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März bis 31. Juli) zu beginnen.  
Die Baumaßnahmen sind auf die Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu begrenzen.

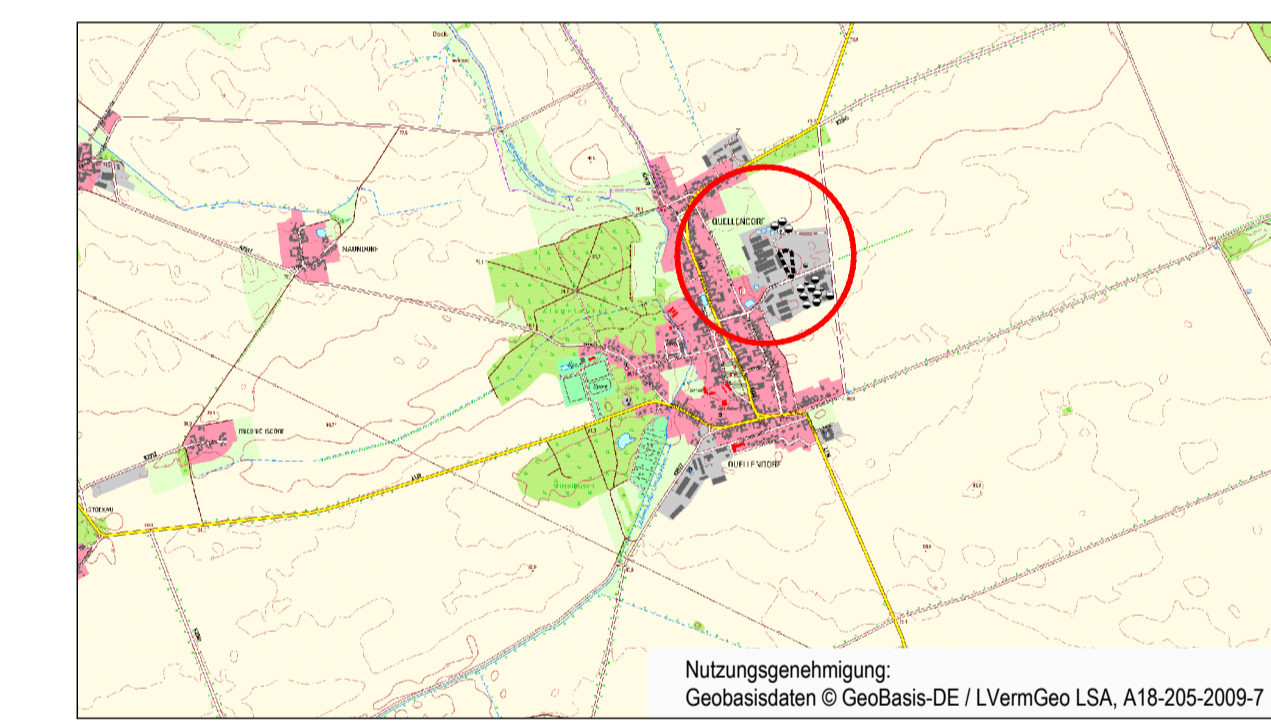
### HINWEISE:

1. Im Falle unerwartet freigelegter archaischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht.  
Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

2. Innerhalb des Plangebietes sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vorhanden, die nicht verändert oder beseitigt werden dürfen.

3. Belange des Artenschutzes  
Es sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. Verordnung der BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind auf den unmittelbaren Arbeitsbereich abgeblendete Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.



## Stadt Südliches Anhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/23 „Heizzentrale Quellendorf“

### Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: März 2024

Gemarkung: Quellendorf

Flur: 3

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.