



## Teil B der Planzeichnung - Festsetzungen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortslage Steutz.

### § 1 Geltungsbereich

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen die im Zusammenhang bebaute Ortslage Steutz.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches beurteilt sich nach Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB.

### § 3 Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

#### 3.1 Steckbyer Straße

Für das Flurstück 272 der Flur 10 in der Gemarkung Steutz (Steckbyer Straße) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 2 und § 21a BauNVO sind ausgeschlossen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von Bebauung freizuhalten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### 3.2 Mühlberg

Für das Flurstück 123/1 der Flur 10 in der Gemarkung Steutz (Mühlberg) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt.

#### 3.3 Roßlauer Straße

Für das Flurstück 174 der Flur 2 in der Gemarkung Steutz (Roßlauer Straße) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt.

### § 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

#### 4.1 Steckbyer Straße (Flurstück 272, Flur 10)

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind innerhalb des Geltungsbereiches - als Eingrünung der Bebauung und des Ortsrandes im Randbereich des Geltungsbereiches auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - freiwachsende Strauch-Baumhecken vorwiegend heimischer Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.



- 485 m<sup>2</sup>; mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke als freiwachsende Hecke / Mindestbreite 4,5 m
- Strauch: Pflanzabstand und Reihenabstand  $\leq 1,5$  m; Pflanzung im Versatz
- Verwendung vorwiegend heimisch, standortgerechter Gehölze der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm / Anteil nicht heimischer Blühsträucher maximal 20 %
- Baum: Pflanzabstand mind. 8 m / Pflanzqualität Heister / Mindeststückzahl: 8 Stück Heister

Artenauswahl heimische Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenauswahl heimischer Bäume (Heister):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstgehölze	

Der als zu erhalten festgesetzte Straßenbaum ist im Falle des Absterbens entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt zu ersetzen.

**4.2** Mühlberg (Flurstück 123/1, Flur 10)

Den durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft können Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet werden. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen.

**4.3** Roßlauer Straße Flurstück 174, Flur 2)

Den durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft können Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet werden. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen.

**§ 5 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

**5.1** Steckbyer Straße (Flurstück 272, Flur 10)

Den durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 82, Flur 4, Gemarkung Steutz gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festgelegt.

Denkmalschutz: Die Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Steutz, Flur 4, Flurstück 82 liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Durch Scherbenfunde und Teildokumentationen sind eiszeitliche und mittelalterliche Siedlungen nachgewiesen. Bodeneingriffe im Kulturdenkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Ob das



Kulturdenkmal beeinträchtigt wird, kann erst anhand der Ausführungsplanung entschieden werden.

**5.2** Mühlberg (Flurstück 123/1, Flur 10)

Werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig, ist die Durchführung dieser Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu sichern.

**5.3** Roßlauer Straße Flurstück 174, Flur 2)

Werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig, ist die Durchführung dieser Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu sichern.

**§ 6 Hinweise**

Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 von Beeinträchtigungen zu schützen.

Gewässerrandstreifen

- Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind im Außenbereich entlang Gewässern 2. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5m Breite von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, Wegen und Plätzen frei zu halten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- Gemäß § 50 Abs. 3 WG LSA kann die Wasserbehörde im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Abs. 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.
- Gewässerrandstreifen Steckbyer Straße  
Die bestehende Bordabsenkung in der Steckbyer Straße befindet sich im Bereich der Bauverbotszone des Gewässerrandstreifens. Bei der unteren Wasserbehörde ist eine Ausnahme für die Errichtung der westlichen Auffahrt zu beantragen.

Archäologie

- Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA diese besagen:  
Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.



Teil B - textliche Festsetzungen (Seite 1 bis 3) – zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Zerbst/Anhalt für den Ortsteil Steutz - wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den 20.12.2023

  
Dittmann  
Bürgermeister

