

Bebauungsplan Nr. 3/6 "Am Wachtberg", 1. vereinfachte Änderung

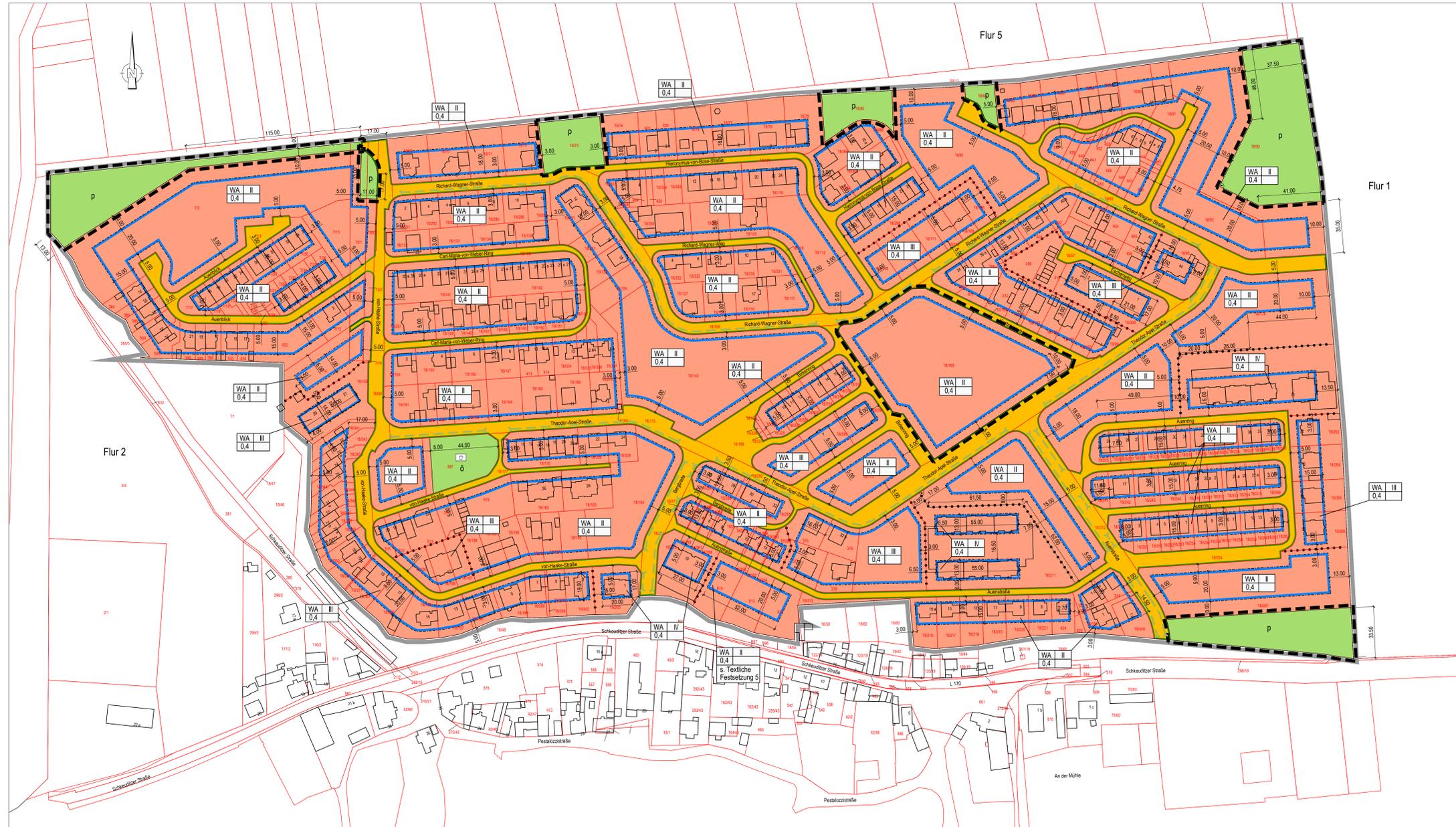
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.1 BauNVO
- Abgrenzung Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung § 9 Abs.7 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl §§ 16, 17, 19 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse §§ 16, 17, 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsfächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich für Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche
- Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- o öffentliche Grünfläche
- p private Grünfläche
- Zweckbestimmung
- o Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
- Vermaßung in Metern
- rechter Winkel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs.4 BauNVO
- 2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenzen
- Flurbezeichnung
- Flurgrenzen

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan für die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze in der Nutzungsschablone für die einzelnen Baufelder festgesetzt.
- Garagegeschosse in den Gebäuden werden nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 m werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche und nach § 21a Abs. 4 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.
- Die Flächenanzahl an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen - flächen werden gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO den Grundstücksflächen hinzugerechnet.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)
- Von den festgesetzten Baugrenzen kann gemäß § 23 Absatz 2 und 3 BauNVO sowie § 31 Abs. 1 BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:
 - Vorhandene Baugrenzen können mit Treppenhäusern und Vorbauten bis 2,50 m bei einer Breite von bis 5,0 m überschritten werden.
 - Wintergärten sind in den Abmessungen von bis 4,0 m mal 6,0 m grundsätzlich zulässig, unbeachtlich ob sie Baugrenzen teilweise oder ganz überschreiten.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und Vorderkante Garage mindestens 3,0 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,0 m betragen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)
- Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserunschädlicher Bauweise auszuführen. Ein Abflusswert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.
- Entlang der Auenstraße und der Bergbreite beidseitig sowie der Theodor-Apel-Straße und der Richard-Wagner-Straße einseitig sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche straßenbegleitend Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m.

- Artenauswahl
- Spitzahorn - Acer platanoides
 - Winterlinde - Tilia cordata
 - Schwedische Vogelbeere - Sorbus intermedia
 - Gemeine Eberesche - Sorbus aucuparia
- Pflanzqualität: H, 3cv, mB, StU = 14 - 16 cm
- Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m² zur Verfügung zu stellen. Die Baumscheiben sind mit einer Rasenansaat oder Bepflanzung zu begrünen.

- Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m² zur Verfügung zu stellen. Die Baumscheiben sind mit einer Rasenansaat oder Bepflanzung zu begrünen.

- Artenauswahl und Pflanzqualität vgl. textliche Festsetzung 4.2
- Auf den Grundstücken an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind je Grundstück mindestens vier standortgerechte Obstgehölze anzupflanzen. Auf den Grundstücken an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind je Grundstück mindestens drei Obstbäume und zwei Sträucher anzupflanzen. Koniferen sind unzulässig.

- Die innerhalb der privaten Grünflächen bereits bestehenden Grünstrukturen sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. (Erhaltungseingebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Ausnahmsweise kann eine naturnahe Entwicklung der privaten Grünflächen in der Form erfolgen, dass die Flächen mit heimischen Gehölzen (mindestens: 1 Laubbaum auf 50 m², 1 Strauch auf 20 m²) zu bepflanzen sind. Wege innerhalb der Grünanlagen sind unzulässig. Unbefestigte Fußwege können durch die Bepflanzung vorgegeben werden. (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Alle unter 4.1 bis 4.5.2 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflanzen.

II Baugestalterische Festsetzungen

- Notwendige Stellplätze
Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:

Einfamilienhaus/ Doppelhaushälfte	2 Stellplätze
Reihenhaus	1 Stellplatz
Mietwohnungen	1 Stellplatz

III Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Der gesamte Bereich des Bebauungsplans wurde durch den Kampfmitteleinsatzdienst des Landes Sachsen-Anhalt als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Einschränkungen hierfür ist die Karte Nr. 4538 Leuna.

Im Bereich des Bebauungsplans sind deshalb bei Baumaßnahmen auf Antrag Empfehlungen einzuholen, durch welche Maßnahmen verhindert werden können, die der Verhütung von Schäden durch Kampfmitteleinsatz dienen.

SATZUNG UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/6 "Am Wachtberg" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Ermitz, Flurstücke 1873, 1880, 1894 (vollständig) sowie Teilflächen der Flurstücke 172, 1511, 1522, 1887, 1892 (neu 820, 822 vollständig sowie 823, 825, 826, 827 und 828 aneileig) und 18287 der Flur 2 in der Gemarkung Ermitz.

Aufgrund des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) i.V.m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau am ... die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/6 "Am Wachtberg" die Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Juni 2017 werden hiermit ausfertigt.

Schkopau, Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Schkopau, OT Ermitz Bebauungsplan Nr. 3/6 "Am Wachtberg"

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/6 "Am Wachtberg"

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Datum: Juni 2017

Gemarkung: Ermitz

Flur: 2

Maßstab: Verkleinerung 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: LVermGeo LSA, 2011 / A18-8022769-2011-8