BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183", 2. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauNVO
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,6	Grundflächenzahl	§§ 16, 17 19 BauNVO
OK 18 m	Oberkante als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§§ 22, 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
FW AW MS	Fernwasser Abwasser Mittelspannung	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB
M	Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
P	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen nach § 97 Abs. 2 Wassergesetz Sachsen Anhalt	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind hier: Grenez Abschlussbetriebsplan LMBV	
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter siehe Planzeichnung	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Archäologische Fundstelle	
5,00	Vermaßung in Metern	

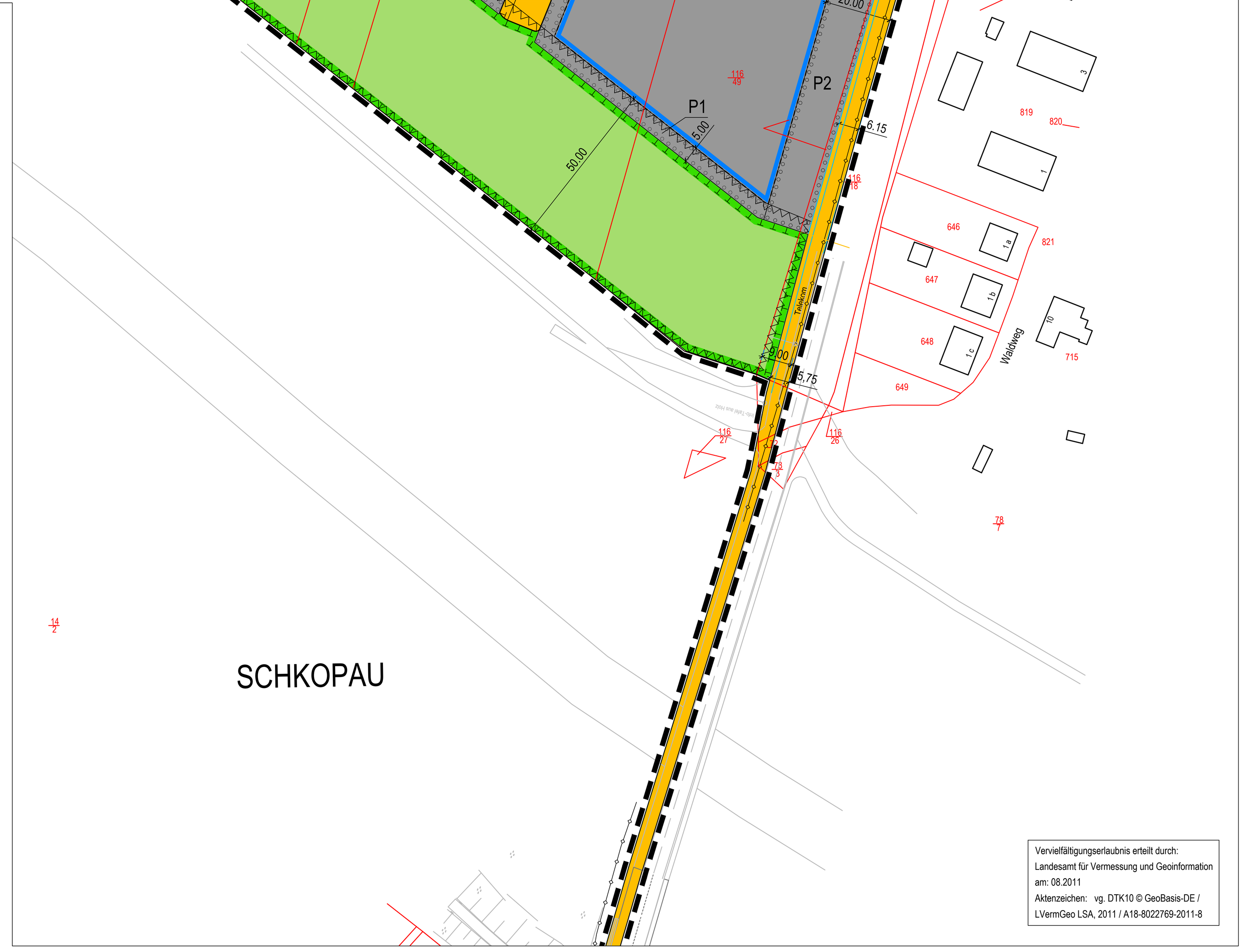
2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene bauliche Anlagen
32/12	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
Flur 1	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	Bauweise

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 2. April 2009 per Aushang an den Anschlagtafeln der Gemeinde Schkopau ortsüblich bekannt gemacht.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerinformation per Aushang an den Anschlagtafeln der Gemeinde Schkopau vom 25. April 2009 bis zum 3. Mai 2009 erfolgt.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der 2. Änderung des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. September 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am .... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom ..... 2019 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. ....). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom .... sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... 2019 bis .... 2019 während folgender Zeiten im Bauamt der Gemeinde Schkopau, Schulstraße 18, 06258 Schkopau

montags und mittwochs	9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 14.00 Uhr	
dienstags	9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr	
donnerstags	9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr	
freitags	9.00 bis 12.00 Uhr	öffentlich ausgelegen.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...... 2019 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat am .... 2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

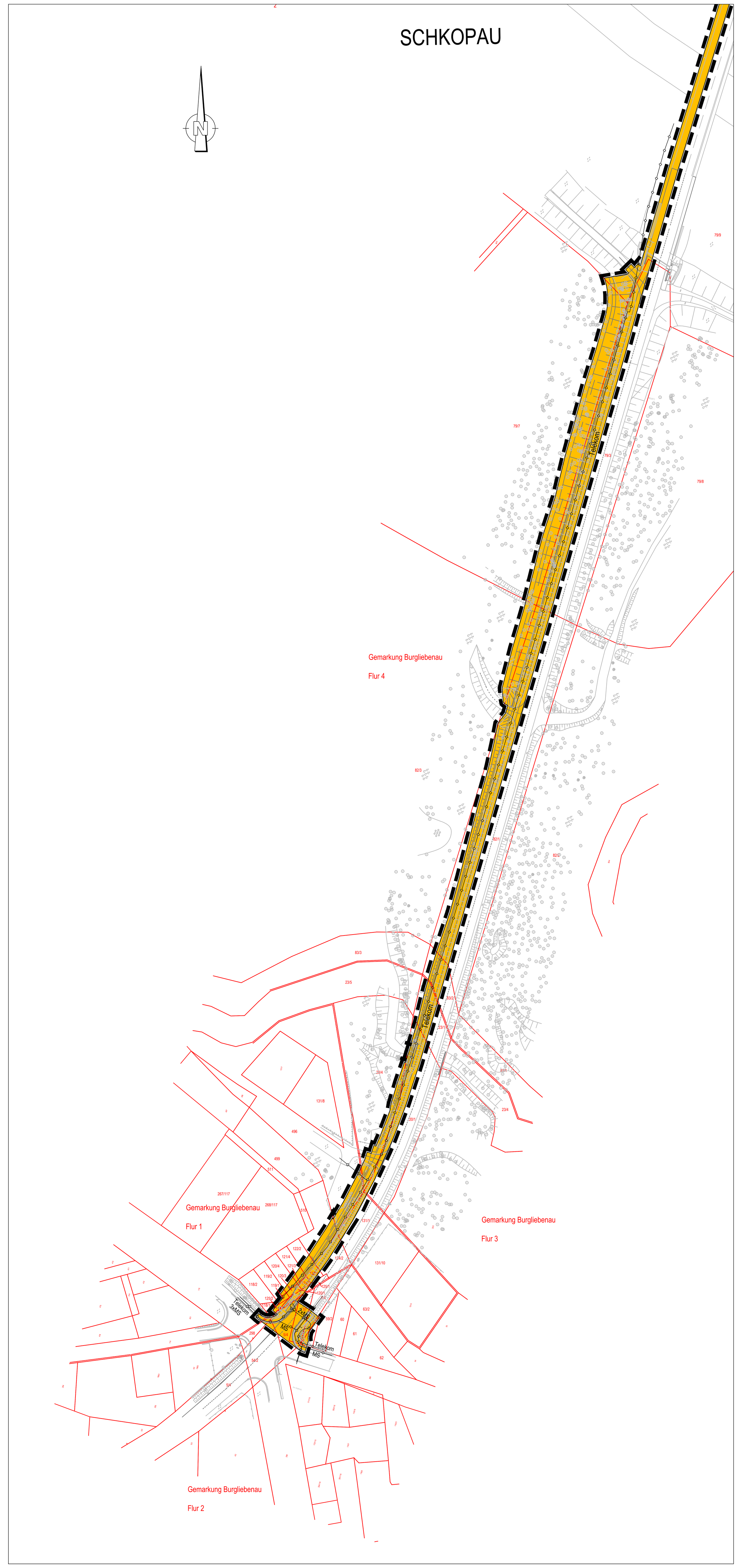
8. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 2/7 „An der Elsterbrücke L 183" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am ……… im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ……... in Kraft getreten.

Schkopau, den .... (Siegel) Bürgermeister

Anschluss Blattschnitt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132, zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466))

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 - Vergnügungsstätten
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den GE-Teilgebieten TG 1, 2 und 3a Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.

2.2 In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 sind nur nicht unterkellerte Gebäude zulässig.

3.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen der nordöstlichen Baugrenze der Teilgebiete und der Hauptstraße (L 170) keine Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Das gleiche gilt für das Teilgebiet TG 4 zwischen der Baugrenze und der L 183.

3.2 In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass zwischen der nordöstlichen Baugrenze der Teilgebiete und der Hauptstraße (L 170) keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig sind. Das gleiche gilt für das Teilgebiet TG 4 zwischen der Baugrenze und der L 183.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist extensiv mit einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr zu nutzen.

5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen P 1 und P 2 sind Hecken zu entwickeln. In den mit P 1 gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen. In der Fläche P 2 sind ergänzend auch Bäume mit einem Anteil von 20 % anzupflanzen.
Die an die erschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 1 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zuwegungen zu den Gewerbegrundstücken einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbegrundstück unterbrochen werden.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eiche
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität: Sol. 3xv, mB., Höhe 140-160 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm
Pflanzraster: 1,50 x 1,50 m

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche P 3 sind Hecken aus flachwurzelnden Sträuchern anzupflanzen.
Die an die erschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 3 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zuwegungen zu den Gewerbegrundstücken einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbegrundstück unterbrochen werden.

Artenauswahl:

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

Pflanzqualität: v.Str. Höhe 60-100 cm
Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

5.3 Bindungen für Bepflanzungen
Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf max. 20 % der Fläche betragen.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eichen
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	-	Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmuttstrauch
Philadelphus – Hybrida	-	Gartenjasmin
Prunus laurocerasus	-	Lorbeerkirsche
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiere
Symphoricarpos chenaultii	-	Purpurbeere
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball
Weigela – Hybrida	-	Weigelie

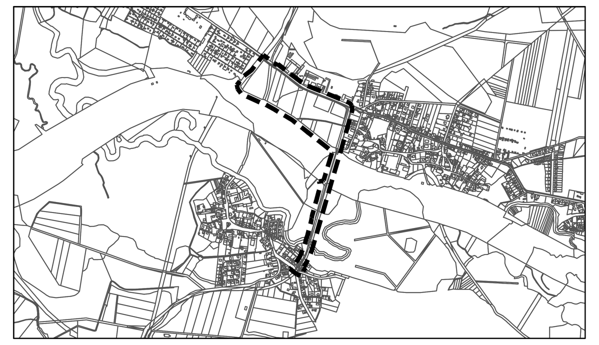
Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

5.4 Erhaltung von Bepflanzungen
Alle gemäß Pkt. 5.1 bis 5.3 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

Hinweise:

1. Das gesamte Plangebiet ist überschwemmungsgefährdet, d.h. bei Öffnen oder Versagen des Elsterdeiches könnte es überschwemmt werden.
2. Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges des ehemaligen Tagebaues Merseburg-Ost und darüber hinaus innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes.

Innerhalb des wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes gibt es Bereiche, in denen sich prognostisch flurnahe Grundwasserstände zwischen 0 und 2 m unter Geländeoberkante einstellen werden. Für geplante Bauvorhaben ist es erforderlich, die Grundwassersituation und –beschaffenheit sowie den Baugrund eingehend zu untersuchen.



Gemeinde Schkopau
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7
"An der Elsterbrücke L 183"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) Tel.: (0345) 239 772 13
Aktualitätsstand der Planung	März 2019
Gemarkung	Döllnitz
Flur	Flur 3
Gemarkung	Burgliebenau
Flur	Flur 1, 2, 3 und 4
Maßstab	1 :1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte

N:\STPL\Projekte\11-074 GE 2-7_Doellnitz\CAD\Entwurf 2019\B-Plan_Entwurf_02-2019.dwg