

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

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauNVO
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	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 Fernwärme Abwasser Mischwasser	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Park- und Bewegungsfläche	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der von der Bebauung befreiten Schutzflächen nach § 97 Abs. 2 Wassergesetz Sachsen-Anhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgegriffen oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind hier: Grenze Abschlussbetriebsplan LMBV	
	mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen Begünstigter siehe Planzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung unter Einwirkung eines Baugeländes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Archaische Fundstelle	
	Vermessung in Metern	

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flurbestand
	Flurgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

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

Hinweise:

- Das gesamte Plangebiet ist überschwemmungsgefährdet, d.h. bei Öffnen oder Versagen des Elsterdämmes könnte es überschwemmt werden.
- Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserstandes des ehemaligen Tagebaues Miesberg Ost und darüber hinaus innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes. Innerhalb des wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes gibt es Bereiche, in denen sich prognostisch flumane Grundwasserstände zwischen 0 und 2 m unter Geländeoberkante einstellen werden. Für geplante Bauhaben ist es erforderlich, die Grundwasserströmung und -beschaffenheit sowie den Baugrund eingehend zu untersuchen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 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
- 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
- Die von der 2. Änderung des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. September 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (frühzeitige Behördenbeteiligung).
Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister
- 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
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister
- 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

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

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

Schkopau, den (Siegel) Bürgermeister

SCHKOPAU

Anschluss Blattschnitt

Verbleibende Gebäudefläche nach dem
Landschaftsplan-Verfahren und dem
am 16.01.2011
Abgesprochen: am 07.10.2010 (Doppel-CE)
Landschaftsplan, 2011/1/18/02/2010/1

Anschluss Blattschnitt

SCHKOPAU

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132; zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486))

1. 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)

- Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Vergütungsstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO).

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

- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 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 besteht sich die festgesetzte Obergrenze baulicher Anlagen jeweils auf die einschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.
 - 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)

- 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 153.
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmensfläche M 1 ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist eine kräuterriche Saatlungsmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist extensiv mit einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr zu nutzen.
- Eine Inanspruchnahme des Grünlandes sowie Gehölzflächen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- Vor der Durchführung von Bodeneingriffen (inkl. Entfernungen der Grasnarbe) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zauneisbaen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitate umzusiedeln. In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffgebiet (Baulflächen, Straßen, Wege) mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) auszusperren. Die betroffenen Flächen sind von Strukturen, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Reisig, Steinhaufen) zu befreien und ggf. zu entfernen. Das Material ist zu entfernen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (Acr 1) umzusiedeln. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Bauende zu belassen. Die Durchführung der Maßnahme ist nur durch einen Fachgutachter zulässig, der Fangzeitraum, Fangtage und Fangende bestimmt.
- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmensfläche Acr 1 sind Zauneisbaehabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Leseeis- oder Föhnhäuser anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter an der Fangstelle nach Festsetzung 4.3 anzupassen. Die Habitate bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Leseeis-, Totholz- bzw. Reisighäufen sowie Eselbänken, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden. Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 3) herzustellen. Die Habitatflächen sind mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen der Gehölze zu pflegen. Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 3 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind auf ein Vorkommen von Zauneisbaen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

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

- 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 in die erschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 1 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zugewegungen zu den Gewerbegrundstücken einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbegrundstück unterbrochen werden.

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

Pflanzqualität: Sol. 30x, mB, Höhe 140-160 cm

Artenauswahl Sträucher:	- Gemeine Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Roter Hainbühl
Cornus sanguinea	- Gemeine Haselnuss
Corylus avellana	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	- Europäisches Pfaffenholz
Eumyrtus europaeus	- Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Steinweisel
Prunus mahaleb	- Wild-Beine
Pyrus pyramidalis	- Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa arvensis	- Hunds-Rose
Rosa canina	- Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

Pflanzqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm

Pflanzreife: 1,50 x 1,50 m

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

Artenauswahl:	- Pfaffenholz
Eumyrtus europaeus	- Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	- Jährenbeere
Ribes alpinum	- Feld-Rose
Rosa arvensis	- Essig-Rose
Rosa gallica	- Blauer-Rose
Rosa pimpinifolia	

Pflanzqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm

Pflanzreife: 1,50 m x 1,50 m

- Innerhalb der als öffentliche Park- und Bewegungsfläche festgesetzten Grünfläche ist ein naturnaher Park durch Neupflanzungen von standortgerechten heimischen Arten zu entwickeln.

- 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:	- Feld-Ahorn
Acer campestre in Sorten	- Hanfbuche
Acer platanoides in Sorten	- Gemeine Esche
Carpinus betulus in Sorten	- Zitter-Pappel
Fraxinus excelsior in Sorten	- Vogel-Kirsche
Populus tremula	- Eiche
Prunus avium	- Mehlbeere
Quercus in Arten und Sorten	- Linde
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	
Tilia in Arten und Sorten	
Pflanzqualität Bäume: mind. H. m. B., 20x, Sol = 12-14 cm	

Artenauswahl Sträucher:	- Gemeine Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Roter Hainbühl
Berberis vulgaris	- Gemeine Haselnuss
Cornus sanguinea	- Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	- Europäisches Pfaffenholz
Crataegus monogyna	- Rote Heckenkirsche
Eumyrtus europaeus	- Steinweisel
Lonicera xylosteum	- Wild-Beine
Prunus mahaleb	- Kriechende Rose (Feldrose)
Pyrus pyramidalis	- Hunds-Rose
Rosa arvensis	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Pflanzqualität Sträucher: 20x, mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelnicht mit Topfballen
Viburnum lantana	

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:	- Schmetterlingsstrauch
Buddleia davidii	- Hainbühl
Cornus alba	- Felsenstrauch
Kolkwitzia amabilis	- Garteneigen
Philadelphus -Hybride	- Lorbeer-Kirsche
Prunus laurocerasus	- Prachtkirsche
Spiraea vanhouttei	- Purpurbeere
Symphoricarpos chaeritidis	- Gemeiner Flieder
Syringa vulgaris	- Immergrüner Schneeball
Viburnum rhytidophyllum	- Weigee
Weigela -Hybride	
Pflanzqualität Sträucher: 20x, mind. 3 Triebe	

- Erhaltung von Bepflanzungen Alle gemäß Pkt. 5.1 bis 5.3 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Abgänger sind die Gehölzbestände in ständiger Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Konenstände, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädlichen Einflüssen (Boden-Verdichtung, Beschädigung des Wurzelnetzes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18020 zu schützen.

Gemeinde Schkopau

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7

"An der Elsterbrücke L 183"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchhof 10 06108 Halle (Saale) Tel.: (0345) 239 772 13
--------------	--

Aktualitätsstand der Planung

Dezember 2019

Gemarkung

Dolnitz

Flur

Flur 3

Gemarkung

Burgliebenau

Flur 1, 2, 3 und 4

Maßstab

1 : 1000

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

N:\STPL\Projekte\11-074 GE 2-7_DolnitzCAD\Entwurf 2019\B-Plan_Entwurf_12-2019_dxf