

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7 "Gewerbegebiet Döllnitz"

ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Döllnitz" der Gemeinde Döllnitz, 2. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	RECHTSGRUNDLAGE	§ 9 Abs. 7 BauNVO
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§§ 16, 17, 19 BauNVO
	0,6 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§§ 16, 18 BauNVO
	OK 18 m Oberkante als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§§ 22, 23 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	
	Strabegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
	oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
	FW Fernwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	KW Abwasser	§ 1 Abs. 4 BauNVO	
	MS Mittelspannung		
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	
	Grünfläche	§ 50 WHG i.V.m.	
	öffentliche Park- und Bewegungfläche		

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
	Maßnahmen siehe textl. Festsetzung 4.1 vorgezogene Ausgleichsmaßnahme siehe textl. Festsetzung 4.4	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Pflanzort zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Sonstige Pflanzzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Lehensrechten zu belastende Flächen Begrünung siehe Planzeichnung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Archäologische Fundstelle	
	Höhenfestpunkt	
	Vermessung in Metern	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen nach § 97 Abs. 2 Wasserrechts Sachsen-Anhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau ungetätigt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind hier: Grenze Abschlagsbereichsplan LMBV	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	Gewässerandräusen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 WHG i.V.m.	
	Vorbereitungsfläche für Radweg	

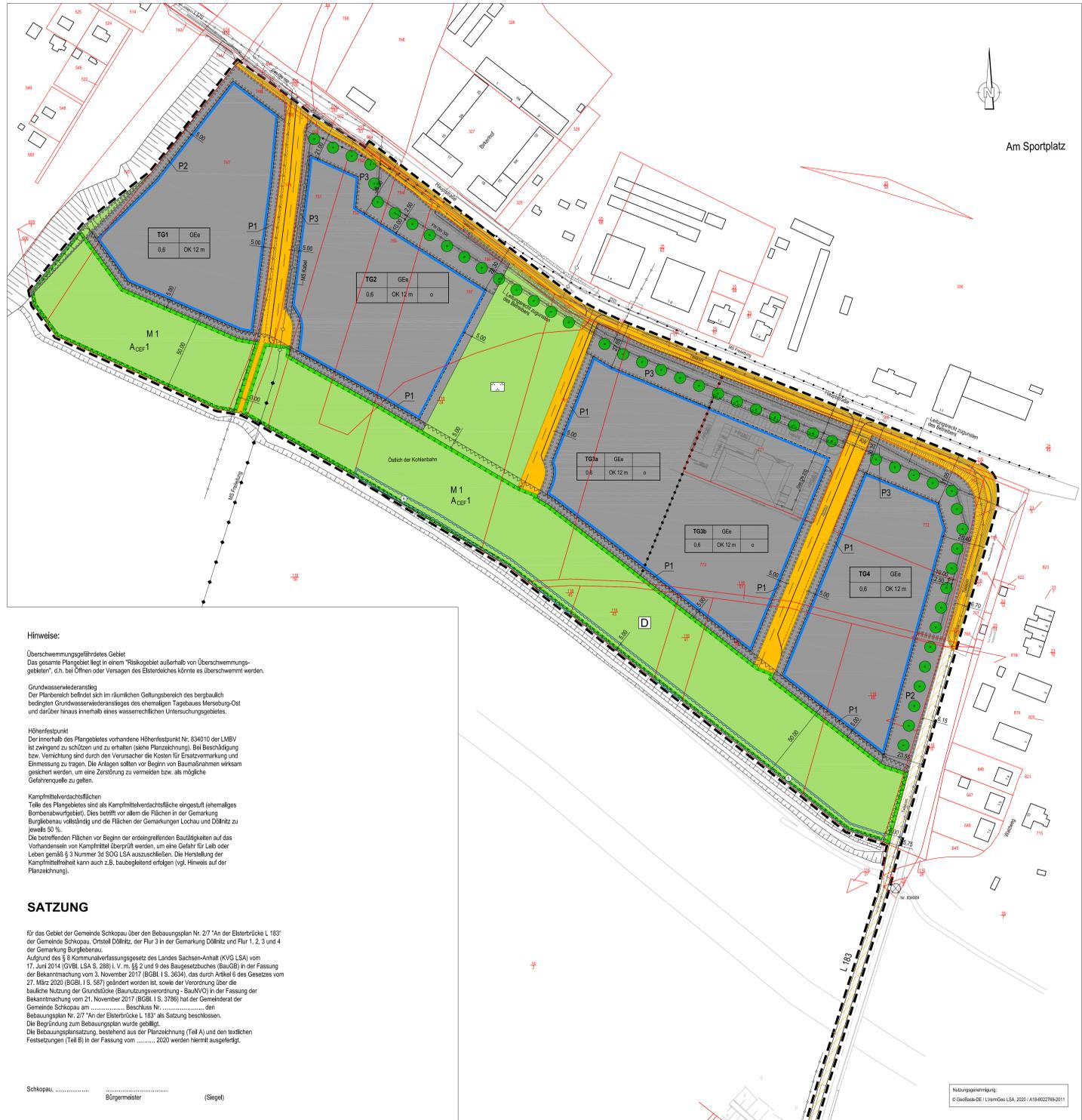
3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilzahl	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
01	0,6	OK 12 m

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Hinweise:
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Das gesamte Plangebiet liegt in einem "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten", d.h. bei Öffnen oder Versagen des Elsterdammes könnte es überschwemmt werden.

Grundwasserwiderrandig
Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiderrandiges des ehemaligen Tagebaus Merseburg-Ost und darüber hinaus innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes.

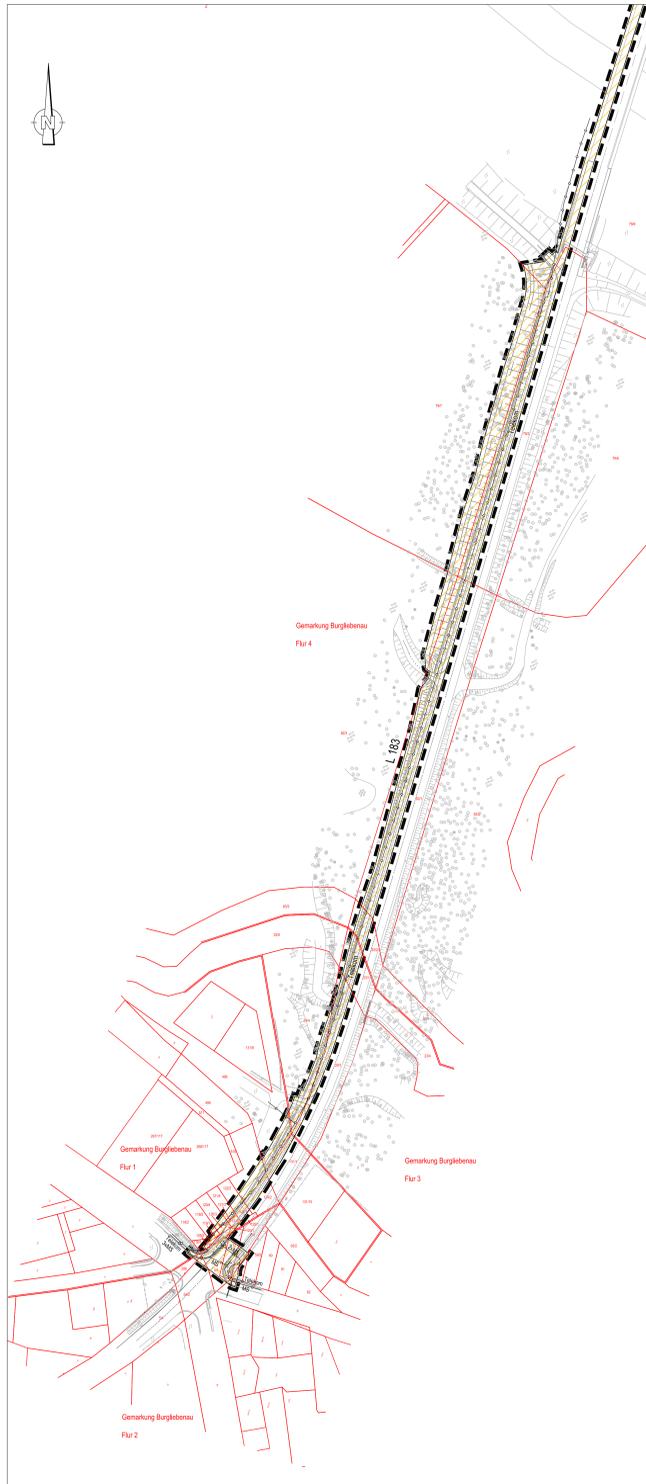
Höhenfestpunkt
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Höhenfestpunkt Nr. 834010 der LMBV ist zwingend zu schützen und zu erhalten (siehe Planzeichnung). Bei Beschädigung bzw. Vernichtung sind durch den Verursacher die Kosten für Ersatzvermessung und Entmessung zu tragen. Die Anlagen sollen vor Beginn von Baumaßnahmen wirksam gesichert werden, um eine Zerstörung zu vermeiden bzw. als mögliche Gefahrenquelle zu gelten.

Kampfmittelverdrängflächen
Teile des Plangebietes sind als Kampfmittelverdrängfläche abgestuft (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Dies betrifft vor allem die Flächen in der Gemarkung Burgliebenau vollständig und die Flächen der Gemarkungen Lochau und Döllnitz zu jeweils 50 %. Die betroffenen Flächen vor Beginn der erdengreifenden Baumaßnahmen auf das Vorhandensein von Kampfmittel ver überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 26 SGG LSA auszuschließen. Die Herstellung der Kampfmittelfreiheit kann auch z.B. baubegleitend erfolgen (vgl. Hinweis auf der Planzeichnung).

SATZUNG

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über den Bebauungsplan Nr. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Döllnitz, der Flur 3 in der Gemarkung Döllnitz und Flur 1, 2, 3 und 4 der Gemarkung Burgliebenau.
Aufgrund des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) i. V. m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 567) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau am den Bebauungsplan Nr. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183" als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gefügt.
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2020 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau,
Bürgermeister (Stempel)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 eingegrenztes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO).
 - In den Teilgebieten TG 1, 2, 3a, 3b, und 4 sind von den gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die Kriterien nicht wesentlich erfüllen, d. h. die im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Mischgebieten – zulässig wären.
 - Vergrünungsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO).
 - In den Teilgebieten TG 1, 2, 3a, 3b, und 4 sind Anlagen für soziale und gemeinnützige Zwecke gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. 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 bedarf sich die festgesetzte Oberkante 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.
- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a 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.
- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a und TG 4 sind 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.

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

- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a 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.
- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a und TG 4 sind 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 ist mesophilies Grünland zu entwickeln. Es ist eine intensive Saugmischung zu verwenden. Die Wasserfläche ist erstens mit einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr zu nutzen. Eine Mahd hat nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.
- Eine Inanspruchnahme des Grünlandes, der Ackerfläche sowie Gehölzflächen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- Vor der Durchführung von Bodenarbeiten (inkl. Entfernung der Grünaborte) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zaunreißern zu prüfen. Sollten diese Tiere art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitate umzusiedeln. Kontrolle und Fang erfolgen in Zeiten höchster Mobilität der Tiere (April bis Juni oder August bis Oktober). In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffgebiet (Bauflächen, Straßen, Wege) mit einem geeigneten Reppflanzenschutzzaun (Folie, kein Netz) auszukleimen. Die betroffenen Flächen sind von Sträuchern, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Friede, Stacheln) zu befreien und ggf. zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eisenfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (Acce 1) umzusiedeln. Der Reppflanzenschutzzaun ist bis zum Bauende zu belassen. Die Durchführung der Maßnahme ist nur durch einen Fachgutachter zulässig, der Fangzeitraum, Fanglage und Fangende bestimmt. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der Naturschutzbehörde zu übergeben.
- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche Acce 1 sind Zaunreißerhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Lesearten- oder Totholzhaufen anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter an die Fangergebnisse nach Festsetzung 4.3 anzupassen. Die Habitate bestehen aus Sommerzweigen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Lebewald, Totholz bzw. Reisighäufen sowie Einstabplätzen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden. Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 3) herzustellen. Die Habitate 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 Zaunreißern zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

5. 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 an die einschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 1 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zuwegungen zu den Gewerbestandorten einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbestandort unterbrochen werden.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche P 3 sind Hecken aus Bachwurzeln Sträuchern anzupflanzen. Die an die einschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 3 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zuwegungen zu den Gewerbestandorten einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbestandort unterbrochen werden.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hänbuche
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

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

Artenauswahl Sträucher:

Amygdalifer ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenblütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweinstock
Pyrus pyramidalis	-	Wild-Birne
Rosa avensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa carolina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolffiger Schneeball

Planzqualitäts: v, Str., Höhe 60-100 cm
Planzraster: 1,50 m x 1,50 m

Artenauswahl:

Euonymus europaeus	-	Pflaferhüchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Ribes alpinum	-	Johannesbeere
Rosa avensis	-	Feld-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinifolia	-	Siberien-Rose

Planzqualitäts: v, Str., Höhe 60-100 cm
Planzraster: 1,50 m x 1,50 m

- Innerhalb der als öffentliche Park- und Bewegungfläche festgesetzten Grünfläche ist ein naturnaher Park durch Neupflanzungen von standortgerechten einheimischen Arten zu entwickeln.
- Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. Die Wegebreite ist auf mind. 1,50 m zu begrenzen. Innerhalb der Fläche ist die Einordnung von Spielgeräten zulässig.

- Einrichtungen für Bepflanzungen
Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 18 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 Strauchfläche insgesamt 100 m² zu pflanzen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Aufzucht von Eichen und Sträuchern können angerechnet werden. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf max. 20 % der Fläche betragen.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre in Sorten	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hänbuche
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

Planzqualitäts Bäume: mind. H. m. B. 2xv, mB, * = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

Amygdalifer ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenblütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweinstock
Pyrus pyramidalis	-	Wild-Birne
Rosa avensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa carolina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolffiger Schneeball

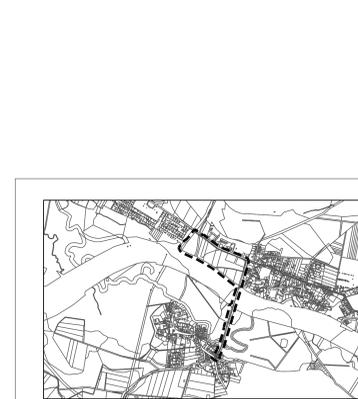
Planzqualitäts Sträucher: 2xv, mind. 3 Triebe, Rosa avensis = wurzelstark mit Topfballen

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

Buddleia davidii	-	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	-	Hartriegel
Kolkwitzia amoralis	-	Pfeifenstrauch
Philadelphus – Hybrid	-	Gartenerle
Prunus laurocerasus	-	Loberleiborn
Spiraea vanhouttei	-	Prachtspiree
Symphoricarpos chersallii	-	Purpurbere
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum	-	Immergrüner Schneeball
Weigela – Hybrid	-	Weigelia

Planzqualitäts Sträucher: 2xv, mind. 3 Triebe

- Erhaltung von Bepflanzungen
Alle gemäß Pkt. 5.1 bis 5.3 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und geschnitten zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenlücken, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standorttreue Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18202 zu schützen.



Gemeinde Schkopau
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7
"Gewerbegebiet Döllnitz"
ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Döllnitz" der Gemeinde Döllnitz

2. Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün	Gemarkung	Lochau
	Stadt- und Landschaftsplanung		
	Am Kricher 10		
	06105 Halle (Saale)		
	Tel.: (0345) 239 72 13		

Aktueller Stand der Planung: Januar 2021

Gemarkung	Döllnitz	Gemarkung	Lochau
Flur	Flur 2 und 3	Flur	Flur 3 und 4

Gemarkung	Burgliebenau
Flur	Flur 1, 2 und 3

Maßstab	1:1000
---------	--------

Kartengrundlage	Liegenschaftskarte
-----------------	--------------------

N:\STPL\Projekt\11074 GE 2/7_Dömlitz\CAD\2. Entwurf\2020\B-Plan 01-2021.dwg