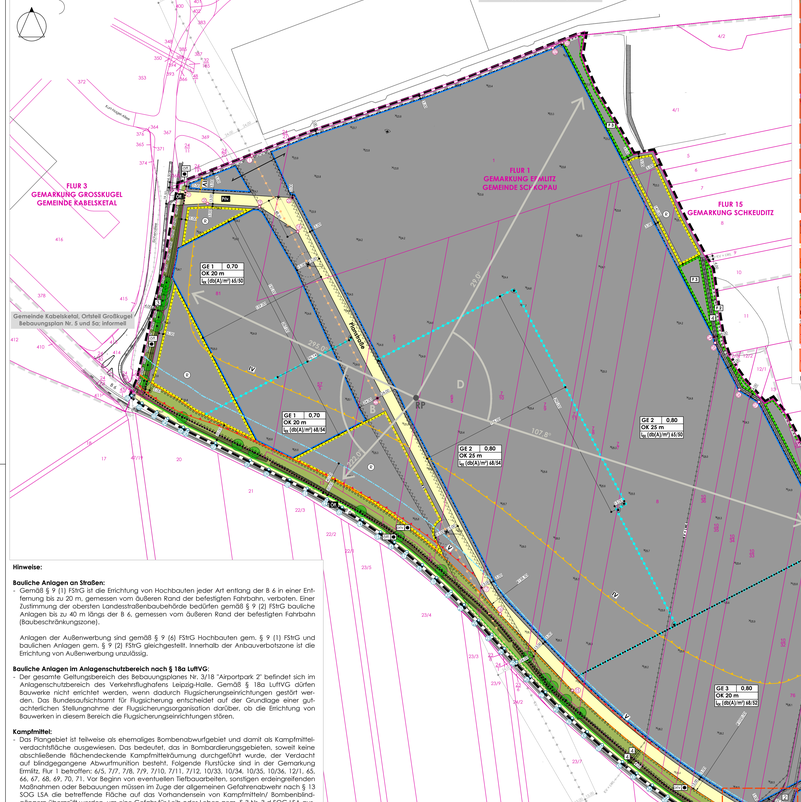
Teil A



Hinweise:

Bauliche Anlagen an Straßen:
Gemäß § 9 (1) FStrG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art entlang der B 6 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, verboten. Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 6, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone).

Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 (6) FStrG Hochbauten gem. § 9 (1) FStrG und baulichen Anlagen gem. § 9 (2) FStrG gleichgestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Außenwerbung unzulässig.

Bauliche Anlagen im Anlagenschutzbereich nach § 18a LuftVG:
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/18 "Airportpark 2" befindet sich im Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig-Halle. Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung entscheidet auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation darüber, ob die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich die Flugsicherungseinrichtungen stören.

Kampfmittel:
Das Plangebiet ist teilweise als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Das bedeutet, das in Bombardierungsgebieten, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition besteht. Folgende Flurstücke sind in der Gemarkung Ermlitz, Flur 1 betroffen: 6/5, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 12/1, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71. Vor Beginn von eventuellen Tiefbauarbeiten, sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen oder Bebauungen müssen im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA die betreffende Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/ Bomberbindgängern überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gem. § 3 Nr. 3 d SOG LSA auszuschließen.

Archäologische Belange:
Bau- und Erschließungsvorhaben im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Oberflächenwasserversickerung:
- Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet, mit fhd. Nummer

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,80 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

5K + m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

S Straßenverkehrsflächen, öffentlich

VB Straßenverkehrsflächen, privat

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

F Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

oberirdisch **KV** 110 KV-Leitung

unterirdisch

G Gas **TK** Telekommunikation **TW** Trinkwasser

KV Elektro (Betreiber "Solarpark Ermlitz") **LWL** Lichtwellenleiter (Betreiber "Solarpark Ermlitz")

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GÖ Grünflächen, öffentlich **GP** Grünflächen, privat

Verkehrsbegleitgrün; siehe textliche Festsetzung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

E Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); siehe textliche Festsetzung

A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung; siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB); siehe textliche Festsetzungen

zu erhaltender Baum

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 81 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenzen
- Flur 1 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Gemarkungsgrenzen
- vorhandene bauliche Anlagen
- Geländehöhenangaben in m NHN
- 85 Maststandort 110 KV-Leitung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LSA
Gemeinde Schkopau
Gemarkung Ermlitz
Flur 1
Maßstab 1 : 2.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 10/2020

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
von 2011
Aktenzeichen A18-802227-F-2011

Vermessung: Maßstab 1 : 2.000
Lagesystem ETRS89 UTM 32
Höhensystem 170 (NHN)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
Dipl.-Ing. Jens Tetzlaff
Susigke Straße 6
06846 Dessau-Roßlau, OT Kleinkühnau

Telefon: 0340 / 6512-0
Fax: 0340 / 6512-299
Email: post@vermessung-tetzlaff.de

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1. Festgesetzt werden Gewerbegebiete **GE** gem. § 8 BauNVO. In den Gewerbegebieten **GE** werden Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als nicht zulässig festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 3** gem. § 1 (5) BauNVO Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten (Werksverkauf), sofern die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Servicedienstungen einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienende Fläche der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.
2. Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 3** Gewerbebetriebe aller Art, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen einen Bestandteil des Betriebswesens darstellt (Bordelle oder bordellartige Einrichtungen), Fahrzeugabstellanlagen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung, auch als Parkhäuser sowie raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen, Hochbauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr als Fahrzeugabstellanlagen, für im Plangebietsbereich befindliche Betriebsstätten, sind zulässig.
3. In den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 3** sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im Gewerbegebiet **GE 2** ist die Errichtung eines Hinweisschildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der in den Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 3** ansässigen Firmen, bis zu einer Höhe von 25 m über Bezugspunkt(Werbepylon) zulässig.
Der Bezugspunkt ist die Höhenangabe 123 m NHN.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

5. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf auch durch Aufbauten auf Gebäuden und baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Schornsteine und Antennenanlagen dürfen bis zur Hindernisbegrenzungsflächenhöhe (s. Darstellung Karte "Hindernisbegrenzungsflächenhöhen") errichtet werden.
6. Zum öffentlichen Raum und der privaten Straßenverkehrsfläche hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen, auch in Kombination, bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt ist der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche im Grundstücksmitte auf der Seite der dem Baugrundstück als Hauptverschließung zugeordneten Verkehrsfläche bzw. an der das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. öffentlichen Grünfläche.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

7. Bei der baulichen Nutzung ist die das Plangebiet querende Hochspannungsfreileitung (110 KV) zu beachten. Es gilt für den Plangeltungsbereich im Spannfeldbereich ein Schutzstreifen zwischen 15 m und 24 m beiderseitig der Leitungsachse, der nur mit Bauwerken entsprechend der textlichen Festsetzung Ziff. 9., bis 7 m Höhe über Bezugspunkt (Bezugspunkt 124,5 m NHN), bebaut werden darf (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

8. Nebenanlagen, die der Grundstücksentladung, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der mit **F1** - **F6** gekennzeichneten Flächentreile zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen zum Sammeln von Abfällen und Wertstoffen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, mit Ausnahme von Windenergieanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO. Im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung **F1**- **F6** ist jedwede bauliche Nutzung nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, die der Art der baulichen Nutzung dienen, sind mit Ausnahme der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der Schutzflächen der 110 KV-Leitung im Bereich der Gewerbegebiete **GE 1** - **GE 3** zulässig. Die textliche Festsetzung Ziff. 9. bleibt unberührt.

Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

9. In dem unter der 110 KV-Freileitung gekennzeichneten Schutzstreifen ist die Errichtung von Verkehrsanlagen aller Art (einschließlich Anlagen für den ruhenden Verkehr) zulässig, von sonstigen baulichen Anlagen im Sinne § 2 (1) BauOLSA grundsätzlich nicht zulässig. Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung und Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Es werden hiervon nachstehende Ausnahmen festgesetzt:
Die eingeschränkte Errichtung von baulichen Anlagen (insbesondere Nebenanlagen), Freilagern sowie Bepflanzungen darf ausnahmsweise und nur mit Zustimmung durch den Anlagenbetreiber auf der Basis von Einzelfallentscheidungen zugelassen werden.
Die ungehinderte Zufahrt zu den Freileitungsbereichen ist zu gewährleisten.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

10. Innerhalb der Gewerbegebiete **GE 1** - **GE 3** ist die Errichtung von privaten Straßenverkehrsanlagen (Privatstraßen und -wege) zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

11. Die mit (E) gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Oberflächenwasserversickerung) als Versickerungsanlagen auszubilden. Darüber hinaus sind entsprechend nachgewiesener Erfordernisse in den Gewerbegebieten **GE 1** - **GE 3**, ggfl. auch Überfahrbar (Sickeranlagen unter Flur), weitere anteilig befestigte Grundstücksflächen, unter Vorbehalt der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Retentionsflächen anzulegen zulässig.

Hinweise:
- Im Bereich der Eff.flächen Grünfläche parallel zur Eichenallee verläuft ein Graben (Gewässer II. Ordnung). Auf der Westseite des Gewässers ist ein mind. 5 m breiter Unterhaltungsstreifen (ab Böschungsoberkante) von jeglichen Bebauungen und Anpflanzungen (keine neuen Bäume oder Büsche) freizuhalten.
- Auf die Beachtung der Ausführungen zu Thematik Niederschlagswasser unter Kapitel 9.2 der Bebauungsplanbegründung wird hingewiesen.

Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

12. Zwischen der B 6 und der privaten Verkehrsfläche ist im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (L) auf den öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün die Belastung mit einem 5,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Feuerwehr und Rettungsdienste, auch unter Einbeziehung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

13. Auf der mit (B) benannten privaten Grünfläche ist eine durchgängige Baumreihe anzulegen. Dafür sind Laubbaum-Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gem. Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzabstände können variabel an die räumlichen Gegebenheiten angepasst werden, Abstände von 15 m sind nicht zu unterschreiten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

14. In den Gewerbegebieten **GE 1** - **GE 3** ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainagepflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Zufahrten und Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

15. Für die PKW-Stellplätze in den Gewerbegebieten **GE 1** - **GE 3** ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gem. Artenliste zu pflanzen. Je nach den räumlichen Gegebenheiten kann dies auch durch gruppenweise Anpflanzungen auf anderen Flächen der jeweiligen Baugrundstücke erfolgen.

16. Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen der Gewerbegebiete **GE 1** - **GE 3** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen gem. Artenliste vorzunehmen. Anpflanzungen zur repräsentativen Gestaltung mit Sonderformen sind zulässig.

17. Die mit (E) gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Rückhaltung und/oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers so zu gestalten, dass in der Summe die notwendigen technischen Anlagen, Wege und sonstigen Oberflächenbefestigungen mit nicht versickerungsfähigen Flächenanteilen weniger als 25% der Gesamtfläche betragen. Die versickerungsfähigen Flächen sind extensiv zu begrünen. Dabei können, in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen, bis zu 25 % der mit (E) gekennzeichneten Bereiche durch gruppenweise Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen aus Kräu- und Sträuchern aus Kraut- und Stauden gestaltet werden. Strauchgruppen sind dabei in den Randbereichen der Retentionsflächen im lockeren Verband mit je 20 bis 50 Gehölzen gem. Artenliste anzulegen.

18. Die mit F1 benannte Fläche schließt nach Osten unmittelbar an eine Grünfläche des Bebauungsplanes „Watzschkenbreite" - (3. Änderung) der Stadt Schkeuditz an, auf der die Anlage einer Naxwiese und Gehölzpflanzungen festgesetzt ist. Die Fläche F1 dient der Verbindung dieser Maßnahme mit den Begrünungsmaßnahmen der mit F3 bezeichneten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes **GE 2**. Auf der Fläche F2 ist mindestens eine Begrünung mit einer einschürigen Wiese vorzunehmen, die nicht vor dem 30.09. eines jeden Jahres gemäht werden soll. Weiterhin ist eine Bepflanzung mit Strauchgruppen standortheimischer Laubgehölze gem. Artenliste auf bis zu 25 % der Grundfläche vorzunehmen.

19. Auf den mit F3 und F4 benannten Flächen ist jeweils eine durchgehend freiwachsende Gehölzstruktur zu entwickeln. Dafür sind mehrzeilige Gehölzanpflanzungen gem. Artenliste auf 75 % der Fläche vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind im Pflanzraster von 1m x 1m auszuführen, variiert bis 1,50 m x 1,50 m für großwüchsige Arten. Sich durch aufkommende Kraut- und Staudenfluren entwickelnde Saumzonen sind durch extensive Pflege zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung einzusäen und als einschürige Wiese zu pflegen.

21. Auf den mit F5 benannten Flächen ist eine geeignete Regio-Saatgutmischung einzusäen. Die Flächen sind als einschürige Wiese zu pflegen. Mindestens 25 % dieser Flächen sind durch gruppenweise Anpflanzungen mit geeigneten standortheimischen Gehölzen zu gestalten. Dazu sind Gruppen mindestens zu je 20 Gehölzen gem. Artenliste anzulegen. Die Anpflanzungen sind im Pflanzraster von 1m x 1m auszuführen, variiert bis 1,50 m x 1,50 m für großwüchsige Arten.

22. Auf der mit F6 benannten Fläche sind frei wachsende Gehölzgruppen (Gebüsche) zu entwickeln. Dafür sind flächenhafte, mehrreihige Anpflanzungen auf 75 % der Flächen vorzunehmen. Es sind Pflanzverbände zu jeweils mindestens 200 Gehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind im Pflanzraster von 1m x 1m auszuführen, variiert bis 1,50 m x 1,50 m für großwüchsige Arten.
Sich durch aufkommende Kraut- und Staudenfluren entwickelnde Saumzonen sind durch extensive Pflege zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung einzusäen und als einschürige Wiese zu pflegen.

23. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte regelmäßige Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen. Die mit Landschaftsrasen begrünten Flächen, begrünte Baumscheiben sowie die Retentionsflächen sind durch funktionsgerechte, extensive Pflege mit mindestens einer jährlichen Mahd dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:
- Für die Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich sowie für die externen Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 40 BNatSchG geeignete heimische Gehölze des Herkunftsgebietes 2 und gebietsheimisches Saatgut des Herkunftsgebietes 5 zu verwenden.
- Die Fertigstellungspflege soll die der Maßnahmendurchführung folgende Vegetationsperiode umfassen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege ist für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen eine bedarfsgerechte Entwicklungspflege vorzunehmen.
- Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Gehölze sind bedarfsgerecht unter Einhaltung der gesetzlichen Schutz- und Schonzeiten durchzuführen. Dies gilt ebenfalls für Fäll- und Rodungsmaßnahmen.

Artenliste

Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica	- Rotbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Ulmus laevis	- Flatterulme	Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieeiche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn	Pyrus communis	- Holzbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Holzapfel		

Sträucher/Heister (Hecken, Gehölzgruppen):

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Corylus avellana	- Hasel	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa arvensis	- Feldrose
Lonicera xylosteum	- Geißblatt	Rubus idaeus	- Himbeere
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Purpurweide
Prunus mahaleb	- Steinweichsel	Salix cinerea	- Grauweide
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Hinweis:
Für den Fall, dass Fassadenbegrünungen durchgeführt werden, sollte der Anteil heimischer Kletterpflanzen 50 % betragen.

Empfohlene Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera spec.	- Geißblatt
Clematis spec.	- Clematis in Sorten	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Rosa spec.	- Kletterrosen
Humulus lupulus	- Hopfen	Vitis vinifera	- Weinrebe

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Für Baumanpflanzungen sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Stammumfang zu 14 - 16 cm zu verwenden. Für Straßenbaumpflanzungen sind Hochstämme mit Stammumfang zu 16 - 18 cm. Strauchanpflanzungen sind mit verpflanzten Sträuchern mit mindestens 3 - 5 Trieben und 40 - 90 cm Höhe zu verwenden. Für baumartige, bzw. fühlende Gehölze innerhalb von Hecken, Gehölzstreifen und Gruppenpflanzungen sind verpflanzte Heister ab 100 - 125 cm Höhe zu verwenden.

24. Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist der Beginn der Erdarbeiten und des Fällen von Bäumen und Gebüschen außerhalb der Brutzeiten - nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. - erlaubt. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können fortgeführt werden, wenn alles ohne längere Unterbrechung geschieht. Die Unterbrechung darf maximal eine Woche betragen.

25. Zur Verminderung der Kollisionsgefahr ist bei der Fassadengestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen reflexionsarmes Glas zu verwenden, auf die Anpflanzung von höheren Gehölzen vor spiegelnden Glasflächen ist zu verzichten, transparente Scheiben sind durch Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Weitere Schutzvorkehrungen i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes sind nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Zuge der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

26. Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist ein Risikomanagement für die Gattungsgruppe der Fledermäuse einzurichten und mit einer ökologischen Bauüberwachung zu begleiten. Das Einwandern der Tiere in den Baustellenbereich ist zu verhindern. Dafür geeignete Maßnahmen wie das Aufstellen von Kepplleinsleisnzäunen, Vermeidung des Aufkommens von Saumstrukturen durch ständige Bodenbearbeitung und Tätigkeit auf der Baustelle ohne Unterbrechungen sind im Zuge der Bauausführung mittels ökologischer Bauüberwachung abzusichern.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

27. Für die als zulässig festgesetzten Gewerblichen Nutzungen in den gegliederten Gewerbegebieten **GE 1** - **GE 3** wird zum Schutz vor Verkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz festgesetzt:

a) Gemäß DIN 4109* ("Schallschutz im Hochbau") sind in den schutzwürdigen Bereichen in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile zum jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthalts- und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten[1], Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1]Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109*)

* Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, einsehbar im Bauamt der Gemeinde Schkopau

b) Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

28. Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten **GE1** - **GE 3** werden die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} tags (06.00 - 22.00 Uhr) / nachts (22.00 - 06.00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben gem. DIN 4569[1] zu führen.

[1]Grundlage: DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin, einsehbar im Bauamt der Gemeinde Schkopau

29. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; 2017) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert nicht überschritten wird.

30. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2[1]) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können grundsätzlich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

[1]Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag Berlin, Oktober 1999, einsehbar im Bauamt der Gemeinde Schkopau

Hinweis:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

31. Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren **B** und **D** enthöhen sich die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} um ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent von 6 dB(A).

32. Vorhaben, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Art. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III - Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können, sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)

Hinweis:
Der räumliche Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht den Baugebieten: Gewerbegebiet **GE 1** - **GE 3**

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für Werbeanlagen hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Neubauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie für Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenräumen einsehbar und damit sichtbar sind. Die textliche Festsetzung Ziff. 4 bleibt unberührt.

Anforderungen an Werbeanlagen

(2) Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung ordnen. Werbeanlagen, die an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen angebracht sind, dürfen die zulässige Höhe dieser nicht übersteigen. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist.
Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien,
- Banderwerbung.

Externe Kompensationsmaßnahmen

a) Als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wird eine externe Maßnahme in der Gemarkung Ermlitz dem Bebauungsplan zugeordnet. Erfolgt der Wegeverbindung von Ermlitz nach Rößlitz sind Baum- und Strauchpflanzungen wechselseitig, wegbegleitend vorzunehmen, um mehr Biotopstruktur in der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft zu schaffen.
Die Maßnahme dient der Bereicherung der Feldflur Ortsbereich und verbessert das Landschaftsbild:

Dafür sind mindestens einseitig Baum-/Strauchreihen mit Pflanzabständen der Bäume von maximal 10 m anzulegen. Je nach Platzangebot kann abschnittsweise die Wegseite gewechselt werden. Zu verwenden sind Sträucher und Straßenbäume gem.GB Artenliste. Ebenfalls zulässig ist die Verwendung von Obstbaum-Hochstämmen regionaltypischer, standortangepasster Sorten. Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

b) Zur Abgeltung der naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisse infolge der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden externe Maßnahmen eines Flächenpools in der Gemarkung Rußnitz zugeordnet. Dort wird intensiv bewirtschafteter Acker in Dauergrünland umgewandelt und durch extensive Pflege weiterentwickelt. So wird eine Biotopwertsteigerung i. S. d. ökologischen Aufwertung erzielt. Die zur Kompensation des Bebauungsplans erforderlichen rd.1.426 Ma. Biotopwertpunkte (s. Begründung Teil II Kap. 2.6: 1.425.345 Biotopwertpunkte Defizit bilanziert nach dem LSA-Modell) werden aus dem Bereich Rußnitz IV des Flächenpools zugeordnet und über einen städtebaulichen Vertrag gesich