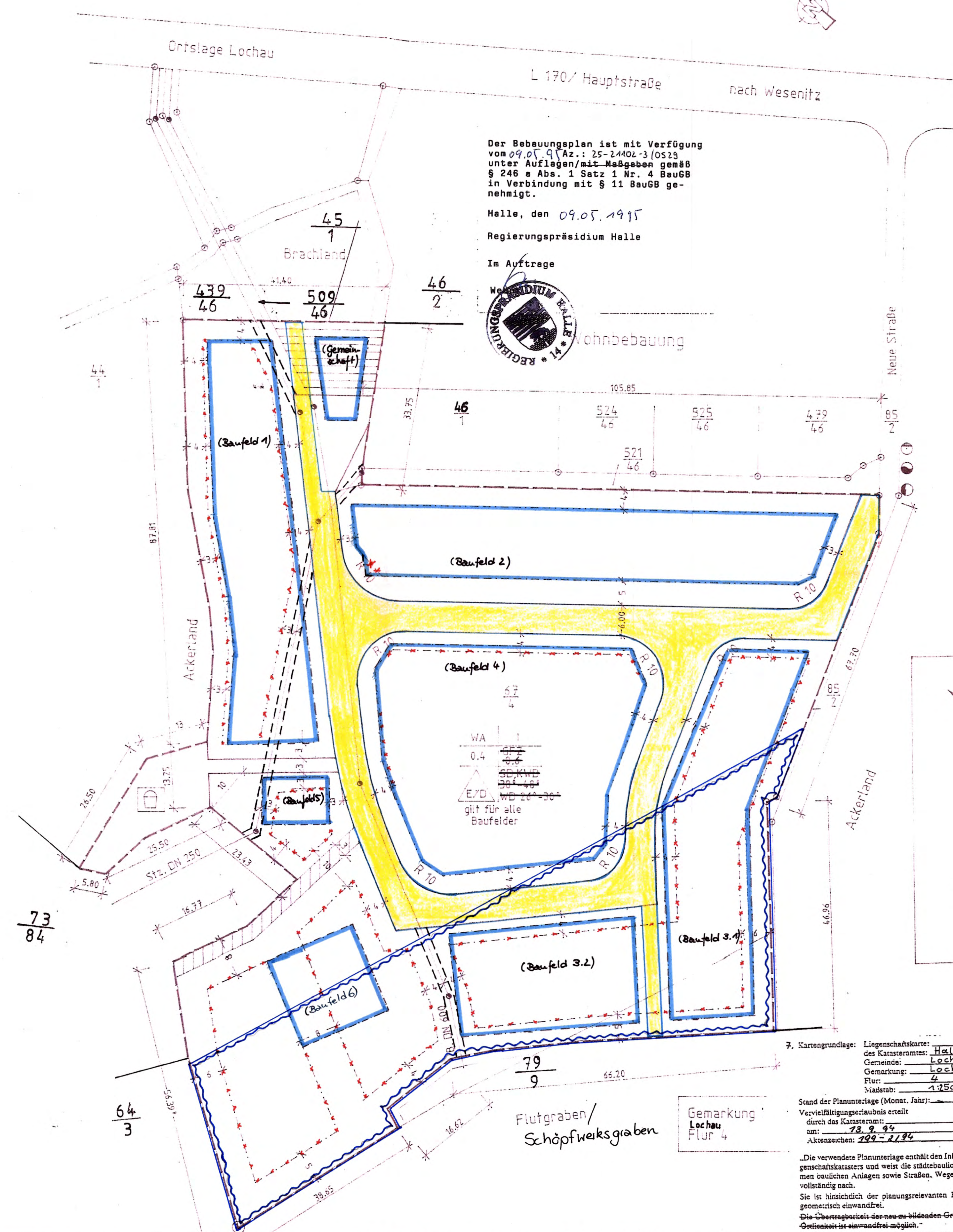


1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplan Nr. 3 "Am Weißdornbusch"

mit baugestalterischen Festsetzungen nach § 87 BauO



Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 09.01.1995 (Az.: 25-2404-3/0519) unter Auflagen/Mit-Maßgaben gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 09.05.1995
Regierungspräsidium Halle
In Auftrage
Wolfgang Schmidt

SATZUNG

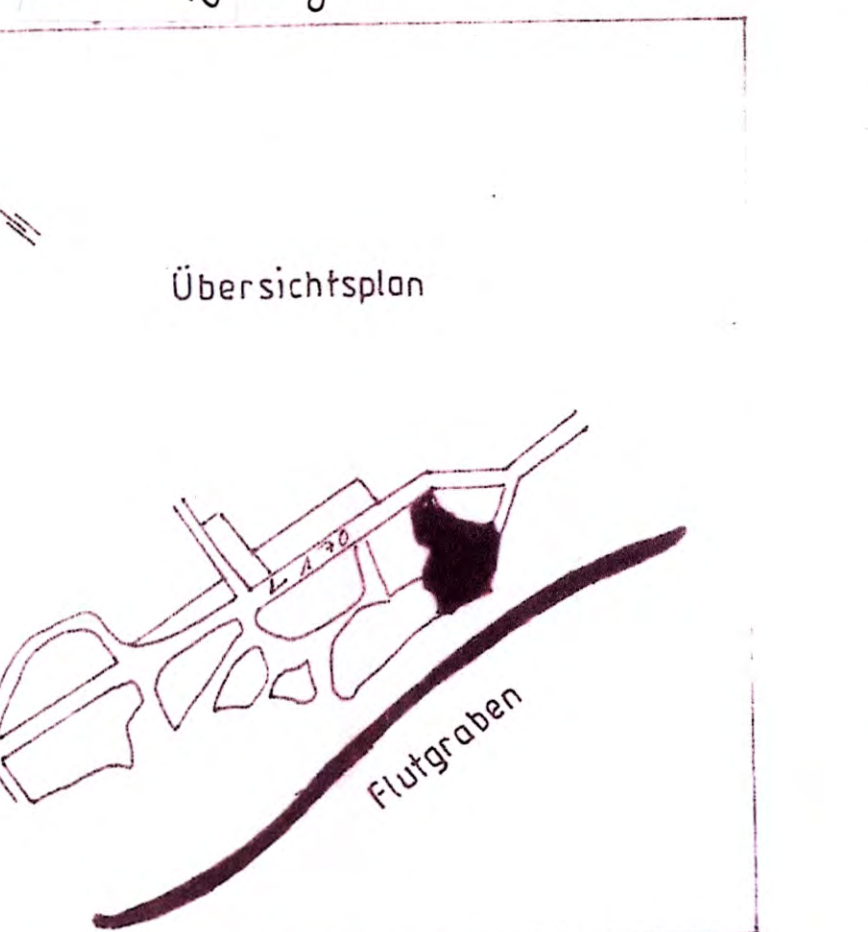
der Gemeinde Lochau über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet - Am Weißdornbusch -
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. S. 2468) sowie nach § 87 Absatz 4 u. 5 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 23.06.94 (S.V.L.S. 923) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.05.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 - "Am Weißdornbusch" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 5 Bauordnung erlassen.

TEIL A - Planzeichnung

Maßstab 1:500
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse
Straßenquerschnitt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA allgemeines Wohngebiet § 9 BauNVO
- Flächenlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 BauGB
- Zugangsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB
- Flurstücksgrenze u. -nummer
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Spielfeld
- Anschluss Abwasser § 5 Abs. 1 Nr. 4, § 9 Abs. 1 BauGB
- Anschluss Wasser § 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 BauGB
- Anschluss Elektro § 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 BauGB
- Nachrichtlich übernommen von ...
- ETA, HTA, Trinkwasser
- Schmutzwasser
- befahrbarer Weg
- WA allg. Wohngebiet § 4 (1) BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse § 10 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl § 19 u. 19 BauNVO
- offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- E/D Einzel- u. Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO
- mit Laibungsflächen zu befallende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrünung von Flächen für den Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (vgl. Anlage vom 13.06.2016)



3. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Halle I/S, Lochau, Lochau, Flur: 4, Maßstab: 1:2500

Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): Vervielfältigungsmaßstab: durch das Katasteramt: am: 23.9.94, Aktenzeichen: 202-2194

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung des neu zu bildenden Gemarkens in die Gemarkung ist unvermeidbar möglich.

KR	Regenwasserleitung	P	Fernmeldekabel	E	Elektroversorgung
KS	Schmutzwasserleitung	TW	Trinkwasserleitung	SR	Sickerrohrleitung
	G		G		Gasversorgung

TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil 1

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Bauland wird nach BauNVO § 4 Allg. Wohngebiet anliegen nach § 9 (1) sind nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl 0,4 § 19 u. 19 BauNVO
Geschoßhöhenzahl 0,5 § 12 u. 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse 1 § 20 BauNVO
Dachausbau möglich
- Oberbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern nach BauNVO § 22 (2)
- Mindestgrößen der Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
beträgt 200 qm
- Nebenebenen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO
sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig
untergeordnete Nebenebenen wie Einfriedungen und Mauerwerk sind zulässig
- Regelung der Dachneigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Dachneigungen sind aufzulegen u. der Versickerung und den Grundwasserständen der Bauabwasserabfuhr zu berücksichtigen
- Stellplätze / Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze sind nur auf überbaubaren Flächen der Grundstücke möglich
Garagen sind in der Bauflucht der Wohnhäuser oder dahinter anzubringen
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entsprechend Planzliste)
- Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume als Einfriedung zur Straße anzupflanzen.
Die Befestigung der Vorgärten mit Holzpfählen ist nicht zulässig.
- Zur Einfriedung der Straßenzufahrten gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sind alle 6-8 m ein Baum anzupflanzen
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Flutgraben sind 25 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen.
Die Befestigung der Vorgärten mit Holzpfählen ist nicht zulässig.
- Der Spielplatz und die Fläche für den Hochwasserschutz anliegen sind mit dichtwachsenden Heckenpflanzen einzufrieden
- Pflanzliste - Gehölze zum Bepflanzen
Feldahorn - Acer campestre
Sandbirke - Betula pendula
Rötorn - Crataegus laevigata
Eberesche - Sorbus aucuparia, var. edulis
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Rötorn - Crataegus laevigata "Paulini"
Weißdorn - Crataegus laevigata

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.1993
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 16.02.1994 erfolgt
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Allg. Wohngebiet gestellt worden.
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.03.1994 in einer öffentlichen Sitzung durchgeführt worden.
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 8.3.1994 in einer öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 9.3.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.3.1994 bis zum 31.3.1994 während folgender Zeiten
Dienstag 9.00-12.00 u. 13.00-18.00 Uhr in Dieskau
Mittwoch 7.30-18.00 Uhr in Lochau
Donnerstag 9.00-15.00 u. 13.00-15.00 Uhr in Dieskau
Freitag 8.00-12.00 Uhr in Dieskau
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.6.1995 wird als richtig bescheinigt.
Halle, den 23.6.1995
Der Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.6.1994 und 19.04.1995 geprüft.
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.04.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.04.1995 mit dem Bescheid Nr. 1/95 mitgeteilt.
Lochau, den 20.4.1995
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.04.1995 mit dem Bescheid Nr. 1/95 mitgeteilt.
Halle, den 19.04.1995
Die Bezirksregierung
- Die Festsetzungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.04.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.04.1995 mit dem Bescheid Nr. 1/95 bestätigt.
Lochau, den 19.04.1995
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lochau, den 20.6.1995
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom 14.08.1995 bis zum 14.08.1996 durch Aushang ortsüblicher bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 245a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.08.1995 in Kraft getreten.
Lochau, den 20.6.1995
Der Bürgermeister

Gemeinde Lochau
Land Sachsen-Anhalt
Bebauungsplan Nr. 3
"Am Weißdornbusch"
M 1:500
Juni 94

H B S - Bauprojekt - GmbH
Merseburger Str. 67 06268 Querfurt 034771/22151

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil 2

- Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 11.06.2015 wird eine Fläche für Hochwasserschutzanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Bezüglich der kartographischen Darstellung ist der Parzellierungsplan mit 50-Meter-Dammlinie vom 13.06.2016 heranzuziehen.
In dem Bereich zwischen der Grenze des Deiches und einer Entfernung von 50 m zu dieser Grenze darf ausnahmsweise dann gebaut werden, wenn eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Wassergesetzes (WG LSA) vorliegt.
Ohne die Vorlage einer Ausnahmegenehmigung ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Gemäß der Stellungnahme der SWH - Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft vom 10.06.2016 wird auf die Festsetzung der Leitungsrechte i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend der Planzeichnung verwiesen. Eine Überbauung der Leitungsstrassen wird ausnahmsweise dann zugelassen, wenn die Zustimmung des Versorgungsträgers vorgelegt wird bzw. wenn die Leitungsstrassen in den Bereich des Straßenkörpers verlegt wurden.
Ohne die Vorlage der Zustimmung sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

HINWEISE

- Es gelten die Bestimmungen der §§ 94 bis 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zum Schutz der Deiche. Danach sind u.a. alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können. Insbesondere die Verbote des § 97 Abs. 2 WG LSA (u.a. Verbot der Errichtung sonstiger Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 50 m von der Grenze des Deiches) sind einzuhalten.
- Von der oberen Böschungskante des Schöpfwerksgrabens (Flutgraben) in Lochau ist ein Gewässerstrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Baumaßnahmen (auch Einfriedungen, Abgrabungen etc.) bedürfen der Einzelfallprüfung im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
- Im Interesse einer Minderung der materiellen und finanziellen Aufwendungen bei der Umsetzung des Plans wird der Verzicht auf ein Kellergeschoss empfohlen, da der Bereich als Vernäsmassfläche gilt.
- Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Für eine Versickerung sind die Bodenverhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht geeignet. Diesbezüglich wird auf die Möglichkeit der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers auf der Basis einer wasserrechtlichen Erlaubnis in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Schöpfwerksgraben hingewiesen.

SATZUNG

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Weißdornbusch" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau, Flurstück 67/4, der Flur 4 in der Gemarkung Lochau.

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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau am ... Beschluss Nr. ... die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie der vermaßte Parzellierungsplan als Grundlage der aktuellen Vermessung vom Mai 2016 wurden gebilligt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom August 2016 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau,
Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau
Bebauungsplan Nr. 3
„Am Weißdornbusch“
1. vereinfachte Änderung
Maßstab: 1 : 500
Stand: August 2016