

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

eingegrenzt Gewerbegebiet § 8 BauNVO

z.B. 60/47,5 flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel tags/nachts (in Dezibel) § 1 Abs. 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6 § 19 Abs. 1 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. I § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

OK 13m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B.108 m (s. textil. Festsetzungen 2.1) § 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr.10 u. Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen, Bezeichnung s. Planzeichnung
 oberirdische Leitungen, Bezeichnung s. Planzeichnung

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

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

Bezeichnung vorhandener Flurstücke

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schkopau, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 8 BauNVO

§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 19 Abs. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.10 u. Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

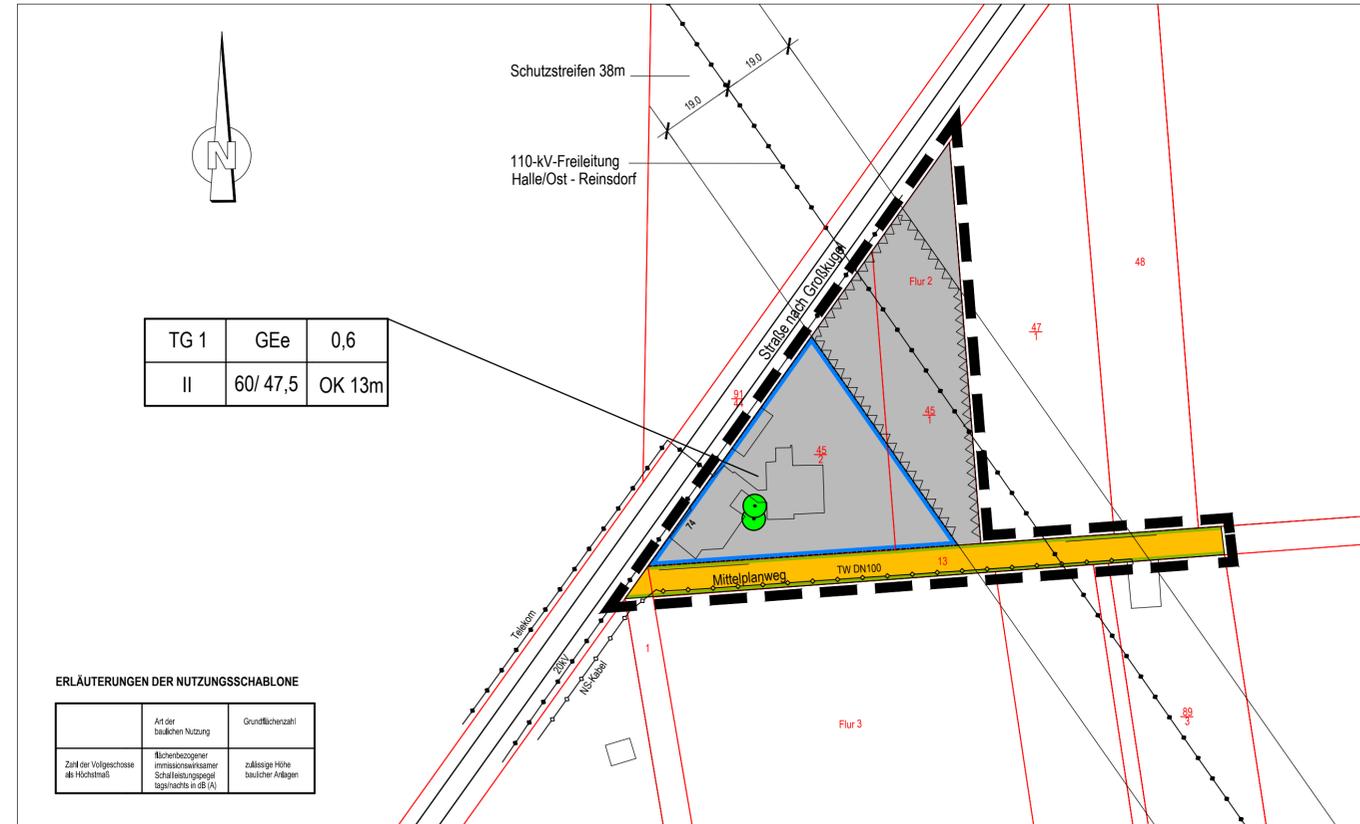
§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

Bebauungsplan Nr. 10/3 "An der Straße nach Großkugel" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Röglitz



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE-Gebiet) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO
 - Tankstellen
 nicht zulässig.

1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten
 nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent L nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone angegeben ist. EK

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 und 6 BauGB)

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten bzw. Traufhöhen baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße in Höhe der Grundstückszufahrt, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Straße handelt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Sofern eine Zustimmung des Versorgungsträgers vorliegt, ist eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitung mit Garagen, Carports und sonstigen Nebenlagen ausnahmsweise zulässig.

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

4.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Mindestabstand von Einfriedungen:

Einfriedungen müssen von der Fahrbahnkante der Straße nach Großkugel einen Mindestabstand von 2,80 m einhalten.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Den Eingriffen innerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 89/3 der Flur 3 der Gemarkung Röglitz folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Die Versiegelungen und Teilversiegelungen im nördlichen Bereich des Flurstückes sind auf 200 m² Fläche zurückzubauen. Auf dieser Fläche sind drei Obstbäume zu pflanzen. Die Fläche unter den Obstbäumen ist als Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Artenwahl: heimische, standortgerechte Obstgehölze

Pflanzqualität: Halbstamm StU mind. 10-12 cm

Darüber hinaus ist auf 100 m² ein Gehölz anzupflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

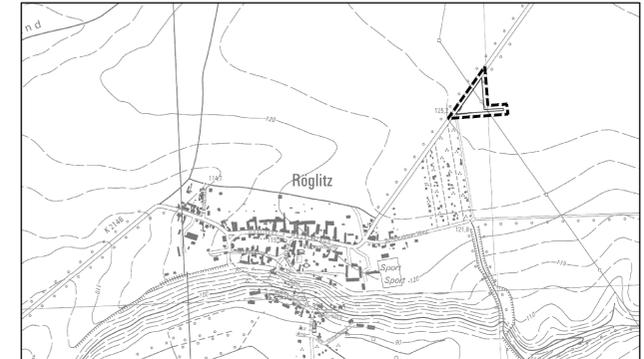
6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b) BauGB)

6.1 Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind gärtnerisch zu gestalten.

6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Hinweis:

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde hingewiesen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.



Gemeinde Schkopau, OT Röglitz Bebauungsplan Nr. 10/3 "An der Straße nach Großkugel"

2. Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Am Kirchor 10
 06108 Halle (Saale)

Datum: September 2016

Gemarkung: Röglitz

Flur: 3

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: LVermGeo LSA, 2011 / A18-8022769-2011-8