

GEMEINDE SCHKOPAU

Ortsteil Raßnitz

BEBAUUNGSPLAN NR. 9/21

"Zur Aussicht"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	gemischte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)	
	Fuß- / Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
	Löschwasserbehälter	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	unterirdisch	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Maßnahmegebote	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet Nummer	Art der baulichen Nutzung	
	GRZ Grundflächenzahl	Bauweise

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - In allen WA-Teilgebieten sind
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)**
 - Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablone auf der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)**
 - In allen Teilgebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Schutz der Zauneidechse
 - Innerhalb der Baufläche werden zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen Umsiedlungen auf die Maßnahmenflächen M 1 und M 2 möglichst aller vorkommenden Individuen durchgeführt.
 - Vorgezogene artenschutzrechtliche CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten
 - Ersatzlebensräume Zauneidechse (CEF-Maßnahme)
 - Innerhalb der in der Planzeichnung als M 1 und M 2 gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Flächenfestlegungen zurückzubauen und Zauneidechsenlebensräume herzustellen. Hierzu sind folgende Habitatrequisiten je Teilfläche einzubringen:
 - 3 Eiablagelassen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindesteinbaulänge von 0,3 m.
 - 3 Lesesteinhaufen aus grobschotterigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³.
 - 3 Totholzhaufen aus ungereinigtem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung als M 1 und M 2 gekennzeichneten Flächen sind ergänzend zum vorhandenen Gehölzbestand jeweils 10 domenträgende Sträucher zu pflanzen. Pflanzqualität: v. Str., Höhe mind. 60-100 cm
 - Den im Bebauungsplan Nr. 9/21 festgesetzten Bauflächen, auf denen Eingriff zulässig sind, sind über die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet hinaus folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:
 - Gemarkung Lochau, Flur 3, Flurstück 33/18
 - Anlage eines Laubholz-Mischbestandes aus heimischen Arten mit vorgelegtem Waldrand auf einer Fläche von insgesamt 6.000 m²
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sollen die Umfassungsbauwerke einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichem die nachfolgend benannten Luftschalldämm-Maße R_{w,res} nach DIN 4109 eingehalten werden.
 - Lärmpegelbereich I:** R_{w,res} von mindestens 30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben
 - Lärmpegelbereich II:** R_{w,res} von mindestens 30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches
 - Lärmpegelbereich III:** R_{w,res} von mindestens 30 dB
Bürräume und ähnliches

Ausfertigungsvermerk

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

Schkopau, den

Bürgermeister

- In Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität nach Tab. 6 der VDI 2719 schalldämmende Lüftungseinrichtungen ab einem Außenlärmpegel > 50 dB(A) nach Punkt 10.2 VDI 2719 eingebaut werden.
- Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Innenpegel auf andere Weise eingehalten werden können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

Hinweise:

Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Erdengreifende Maßnahmen bedürfen einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA 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.

Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist größtenteils als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Deshalb sind mindestens 12 Wochen vor Beginn der erdengreifenden Maßnahmen die erforderlichen Unterlagen beim Sachgebiet Katastrophenschutz und Rettungswesen des Saalekreises einzureichen, damit das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann. Der Nachweis über die Kampfmittelfreie Baufläche ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen. Die Überprüfung auf Kampfmittel kann auch durch eine private Kampfmittelfirma erfolgen. Die Kosten der privaten Kampfmittelfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.

Artenschutz

- Bauzeitliche Regelungen**
 - Brutvögel
 - Zum Schutz der Brutvögel werden, soweit möglich, Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Gehölzen sowie Baufreimachungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Ist eine bauzeitliche Beschneidung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle Bau- und Bauebenenflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel mit einem artenschutzspezifischen Schutzzaun von den Baumaßnahmen auszunehmen.
- Ökologische Bauüberwachung und ökologische Baubegleitung**

Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt unter einer ökologischen Bauüberwachung und mit einer ökologischen Baubegleitung. Diese beinhalten insbesondere:

 - Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen,
 - Koordinierung der Umsetzung und fachliche Begleitung für alle Vermeidungs- und artenschutzspezifischen Ersatzmaßnahmen,
 - Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von (Teil-)Baumaßnahmen in der Brutzeit,
 - Kontrolle von zu rodenden Gehölzen auf einen Besatz mit geschützten Tierarten inkl. Ansatz von Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen und Tötungen,
 - Umsiedlung von Vorkommen der Zauneidechse.

Artenschutzrechtliches Monitoring

Alle wesentlichen Vermeidungs- und vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden durch ein Monitoring begleitet. Aufgabe dieses Monitorings ist auch die Definition von gegenstehenden Ansätzen bei erkennbarem Nichterfolg der einzelnen Maßnahmen. Das Monitoring umfasst insbesondere die folgenden Inhalte:

- Überwachung der Annahme der Ersatzmaßnahmen für Zauneidechsen jeweils bis zum Funktionsnachweis, jedoch mindestens über 2 Jahre

Satzung

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über den Bebauungsplan Nr. 9/21 "Zur Aussicht" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz, das begrenzt wird:

- im Norden durch die Thomas-Müntzer-Straße (K 2146) (Ortsdurchfahrts)
- im Westen durch die zur Wohnbebauung an der Bergstraße gehörigen Hausgärten
- im Südosten durch eine natürliche Geländekante, die nach Osten und Südosten hin als abfallende Böschung eines Grabens ausgebildet ist
- sowie im Süden durch die Oberthauer Straße (L 170).

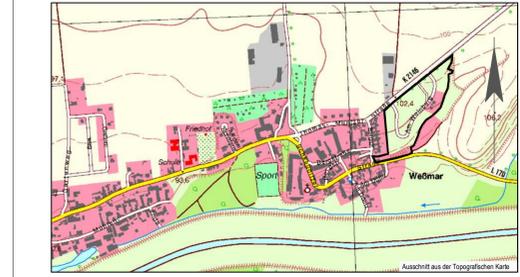
Zum Plangebiet gehören die folgenden Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Raßnitz: 23/11, 24/15, 24/16, 24/17, 24/18, 24/19, 24/20, 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26 und 24/27.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

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 (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 mit Beschluss Nr. den Bebauungsplan Nr. 9/21 "Zur Aussicht" im Ortsteil Raßnitz der Gemeinde Schkopau als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom werden hiermit ausfertigt.

Schkopau,
Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Schkopau

Ortsteil Raßnitz

Bebauungsplan Nr. 9/21

"Zur Aussicht"

3. Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	25. Oktober 2016
Gemarkung	Raßnitz
Flur	10
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Amtliche Liegenschaftskarte
Verfälschungserlaubnis	LVMGeo LSA 2011 / A 18-8022769-2011-8