

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

GEE

eingeschränktes 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. textl. Festsetzungen 2.1)

§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB,

Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Löschwasserteich (erforderliches Fassungsvermögen 96 m³)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB,

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

Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Schutzflächen der Hochspannungsfreileitung vgl. hierzu textl. Festsetzung Nr. 3.1

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

Bezeichnung vorhandener Flurstücke

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

TG 1	GEE	0,6
II	60/ 47,5	OK 13m

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel tags/nachts in dB (A)	zulässige Höhe baulicher Anlagen

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (GE-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 BauNVO

- Tankstellen

nicht zulässig.

1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des§ 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- 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_{Ek} nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone angegeben ist.

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 im nördlichen Bereich des Flurstückes sind auf einer Fläche von insgesamt 100 m² zurückzubauen. Diese Fläche ist anschließend mit einer Rasenansaat zu begrünen. Weiterhin sind auf diesem Flurstück drei Obstbäume zu pflanzen. Artenwahl: heimische, standortgerechte Obstgehölze

Pflanzqualität: Halbstamm StU mind. 10-12 cm

Darüber hinaus ist auf 360 m² ein Gehölz anzupflanzen und als Feldgehölz zu entwickeln. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verplanzter 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.

Hinweise:

Denkmalschutz
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.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdgreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder eine private Kampfmittelfirma die beantragte Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht hat.

Artenschutz
1. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Brutzeit der Vögel Gehölzrodungen sowie Maßnahmen zur Baufeldfreimachung ausgeschlossen sind. Die Brutzeit der Vögel erstreckt sich gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März bis 30. September.

2. Die von den Bauarbeiten direkt betroffenen Ackerflächen sowie die anschließenden Flächen bis zu einem Abstand von 10m um die Bauflächen sind nach folgenden Maßgaben vor Baubeginn durch wiederholtes Grubbern vollständig von Vegetationsaufwuchs freizuhalten:

- liegt der Baubeginn für die betreffenden Flächen im Zeitraum vom 01.09 bis zum 31.05 des Folgejahres, sind die Flächen ab dem 01.08. bis zur Baudurchführung ununterbrochen von Vegetationsaufwuchs freizuhalten.
- liegt der Baubeginn für die betreffenden Flächen im Zeitraum vom 01.06. bis 31.08., sind die Flächen ab dem 01.05. bis zur Baudurchführung ununterbrochen von Vegetationsaufwuchs freizuhalten;

Der Einsatz chemischer Mittel zur Aufwuchsbekämpfung ist unzulässig. Alternativ kann durch einen Fachgutachter über eine Feinbaukartierung im August und September untersucht werden, ob die geplanten Bauflächen aktuell vom Feldhamster besiedelt sind. Wird gutachterlich schlüssig und zweifelsfrei nachgewiesen, dass die Flächen im Herbst nicht besiedelt sind, können die bauvorbereitenden Arbeiten bis zum 31.03. des Folgejahres ohne weitere Vorkehrungen zum Schutz des Feldhamsters durchgeführt werden.

Der Abriss des Gebäudes auf dem Flurstück 89/3, Flur 3 hat nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Satzung und Ausfertigungsvermerk

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über den Bebauungsplan 10/3 „An der Straße nach Großkugel“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Röglitz, das begrenzt wird:

im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 111 (Flur 2, K 2146 - Straße nach Großkugel)

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 45/1 und im Bereich des Flurstücks 117

durch die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 89/3 und

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 117 (Flur 3, Am Schleuditzer Weg).

Zum Plangebiet gehören die folgenden Flurstücke der Fluren 2 und 3 der Gemarkung Röglitz:

in der Flur 2: 45/1 und 45/2 sowie

in der Flur 3: 1 (teilweise) und 117.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,56 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 (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 mit Beschluss Nr. den Bebauungsplan Nr. 10/3 „An der Straße nach Großkugel“ im Ortsteil Röglitz 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 wird hiermit ausgefertigt.

Schkopau,
Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Schkopau, OT Röglitz

Bebauungsplan Nr. 10/3

"An der Straße nach Großkugel"

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Datum	Januar 2017
Gemarkung	Röglitz
Flur	3
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten
Vervielfältigungserlaubnis:	"[Geobasisdaten/Stand] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-8022769-11-8"

N:\STPL\Projekte\16-224 Roeglit3 10_3\Cad\Satzung\B-Plan_recover_recover.dwg