

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Weißdornbusch" der Gemeinde Schkopau, OT Lochau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

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 § 19 Abs. 1 BauNVO

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

Bauweise, Baugrenzen § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

offenen Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 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

Verorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Abwasser hier: Regenhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: 50m Dammlinie § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

Bezeichnung vorhandener Flurstücke

Bezeichnung vorhandener Flurstücke

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 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

§ 22 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG



WA	II
0,4	ED

gilt für alle Baufelder

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Bauland wird nach BauNVO § 4 ein Allgemeines Wohngebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl: 0,4 §§ 17 und 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse: II § 20 BauNVO

Dachausbau möglich

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern nach § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 Für das Teilgebiet TG 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit nur 1 m seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.3 Für das Teilgebiet TG 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zur zukünftigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

5. Stellplätze/Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind in der Bauflucht der Wohnhäuser oder dahinter anzubauen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entsprechend Pflanzliste)

6.1 Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

6.2 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flutgraben sind 25 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen und zu erhalten.

6.3 Der Spielplatz ist mit einer Baum-Strauchhecke dauerhaft einzufrieden.

6.4 Pflanzartenliste für Festsetzungen 6.1 bis 6.3

- Feldahorn – Acer campestre
- Sandbirke – Betula pendula
- Rotdorn – Crataegus laevigata
- Eberesche – Sorbus aucuparia, 'Edulis'
- Sommerlinde – Tilia platyphyllos
- Rotbuche – Fagus sylvatica
- Liguster – Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
- Rotdorn – Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'
- Weißdorn – Crataegus monogyna
- Schlehe – Prunus spinosa

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm (Sträucher)

7. 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 Ausnahme-genehmigung von den Verboten des Wassergesetzes (WG LSA) vorliegt.

Ohne die Vorlage einer Ausnahme-genehmigung ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Gemäß der Stellungnahme der StWH – 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 Leitungstrassen wird ausnahmsweise dann zugelassen, wenn die Zustimmung des Versorgungsträgers vorgelegt wird bzw. wenn die Leitungstrassen in den Bereich des Straßenkörpers verlegt wurden.

Ohne die Vorlage der Zustimmung sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

HINWEISE:

1. 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.

2. Von der oberen Böschungskante des Schöpfwerksgrabens Flutgraben) in Lochau ist ein Gewässerrandstreifen 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.

3. 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 Vernässungsfläche gilt.

4. 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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Weißdornbusch" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau, Flurstücke 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, und 872 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau am Beschlusses Nr. die

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2018 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau, (Siegel)

Bürgermeister

(Siegel)

N:\STPL\Projekt18-302 B-Plan Am Weißdornbusch\CAD\CAD1_Entwurf\B-Plan 08-2018.DWG