

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

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	§ 19 Abs. 1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
	§ 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
offene 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
Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:	
Abwasser hier: Regenrückhaltebecken	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
Zweckbestimmung:	
Spielplatz	
Sonstige Planzeichen	
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	
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	

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Bauland wird nach BauNVO § 4 ein Allgemeines Wohngebiet.
- 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
- 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. Bei der Errichtung von Carports und Garagen ist zu berücksichtigen, dass die Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern nach § 22 Abs. 2 BauNVO**
- 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.**
- 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.**
- Stellplätze/Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen sind in der Bauflucht der Wohnhäuser oder dahinter anzuordnen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entsprechend Pflanzliste)**
- Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flutgraben sind 25 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen und zu erhalten.
- Der Spielplatz ist mit einer Baum-Strauchhecke dauerhaft einzufriednen.
- Pflanzartenliste für Festsetzungen 6.1 bis 6.3**
Feldahorn – Acer campestre
Sanddorn – Betula pendula
Roldorn – Crataegus laevigata
Eberesche – Sorbus aucuparia 'Edulis'
Sommerlinde – Tilia platyphyllos
Rotbuche – Fagus sylvatica
Liguster – Ligustrum vulgare
Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Roldorn – 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)**
- 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.
- 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. 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 Schöpfergrabens 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.
- 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. Geplante Wohngebäude sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Für eine Versicherung 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 Schöpfergraben hingewiesen.
- Belange des Artenschutzes**
Zum Schutz von Brutvögeln sind Entnahmen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) nur außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Die Schutzzeiten erstrecken sich von Anfang März bis Ende September.

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 Beschluss 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 ausfertigt.

Schkopau,
Bürgermeister (Siegel)



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

2. vereinfachte Änderung

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Datum	November 2018
Gemarkung	Lochau
Flur	4
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: *Geo Basisdaten/Stand* © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-8022769-11-8'