

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGE**
- § 9 Abs.7 BauNVO
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - § 8 BauNVO
 - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - §§ 16, 17, 19 BauNVO
 - §§ 16, 18 BauNVO
 - §§ 22, 23 BauNVO
 - § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - § 1 Abs.4 BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
- § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
 - § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - § 1 Abs.4 BauNVO

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenzen
- Flurbezeichnung
- Flurgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Deklarate baulicher Anlagen im Nationalpark	Bauweise

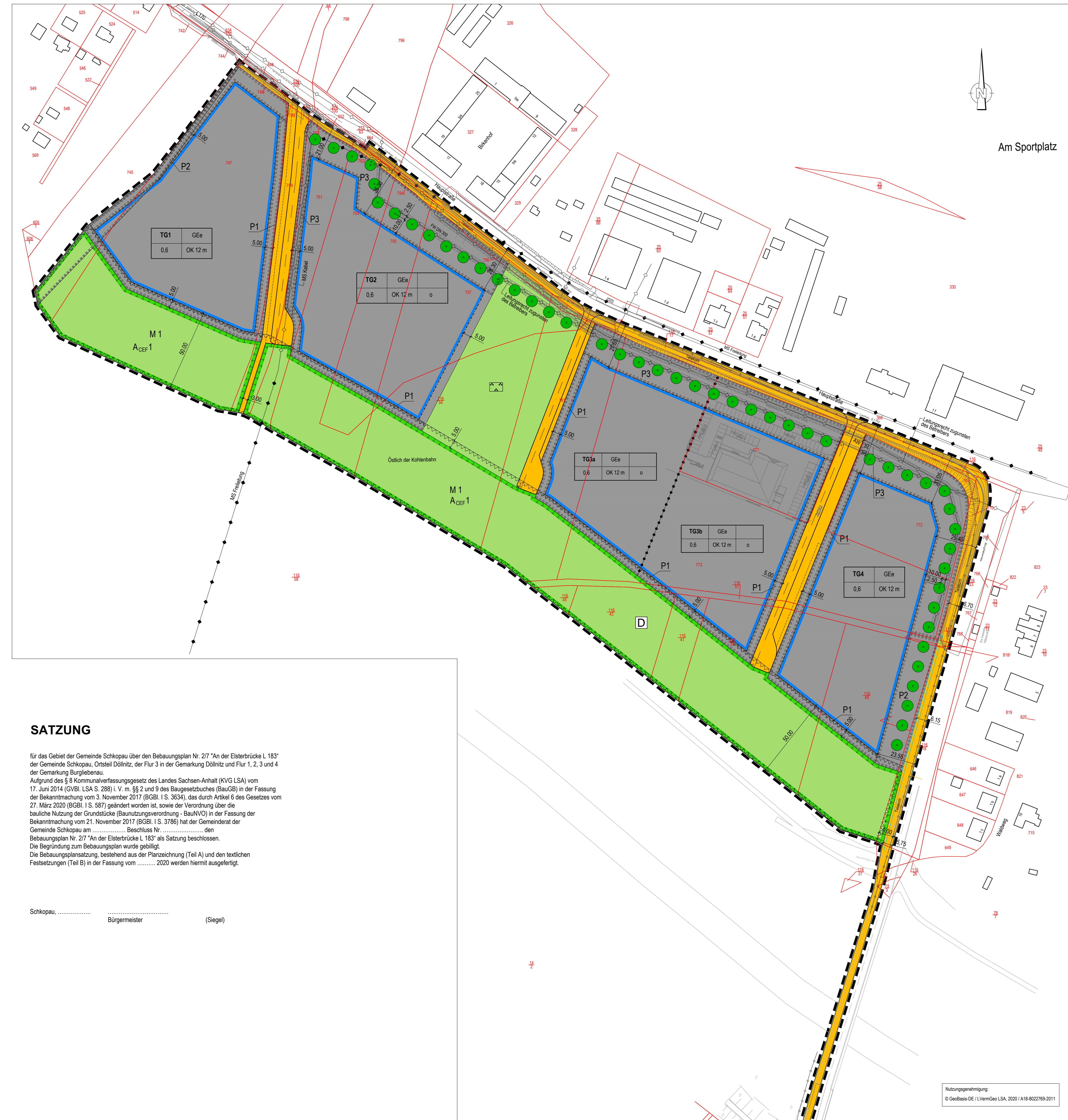
Hinweise:

- Das gesamte Plangebiet ist überschwemmungsgefährdet, d.h. bei Öffnen oder Versagen des Elbdeiches könnte es überschwemmt werden.
 - Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanlasses des ehemaligen Tagebaus Merseburg-Ost und darüber hinaus innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes.
- Innerhalb des wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes gibt es Bereiche, in denen sich prognostisch fatale Grundwasserstände zwischen 0 und 2 m unter Geländeoberkante einstellen werden. Für geplante Bauvorhaben ist es erforderlich, die Grundwasserlage und -beschaffenheit sowie den Baugrund eingehend zu untersuchen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183",

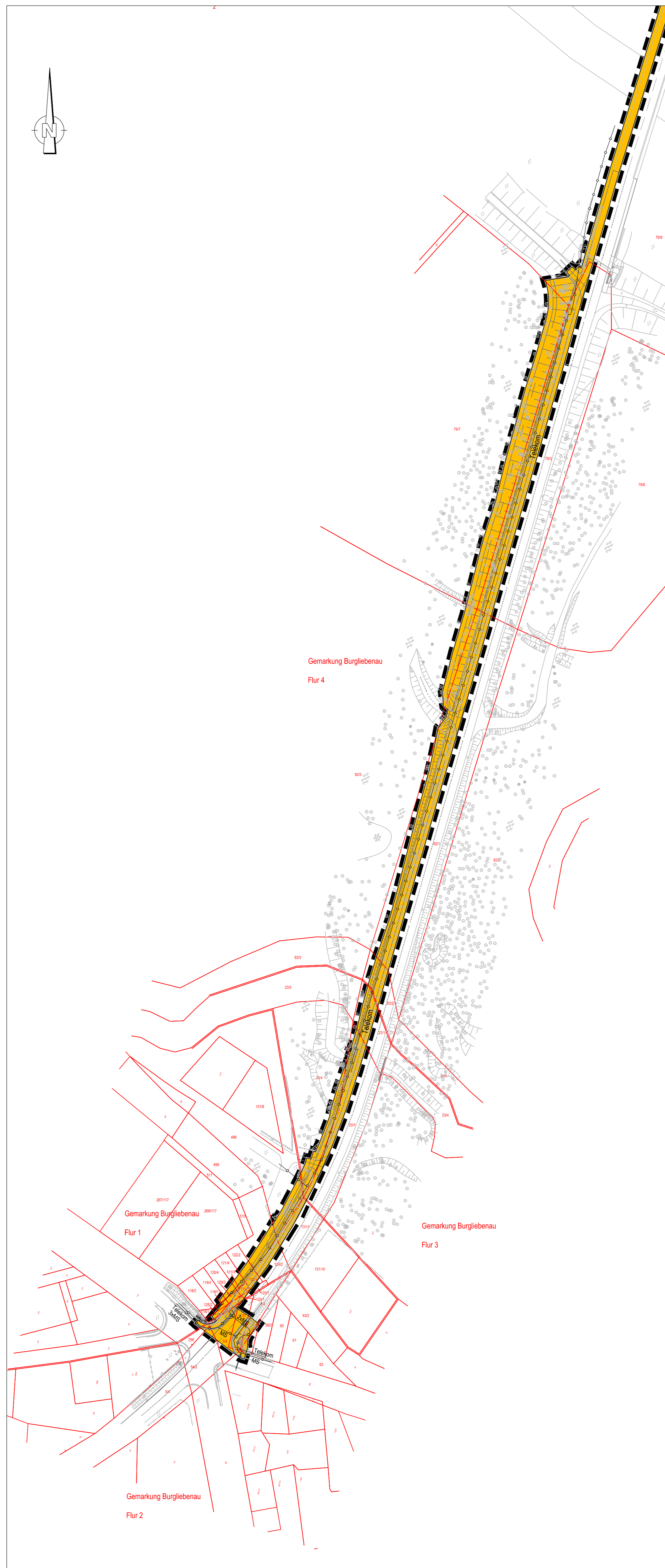
2. Änderung

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Anschluss Blattschnitt

Anschluss Blattschnitt



Anschluss Blattschnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

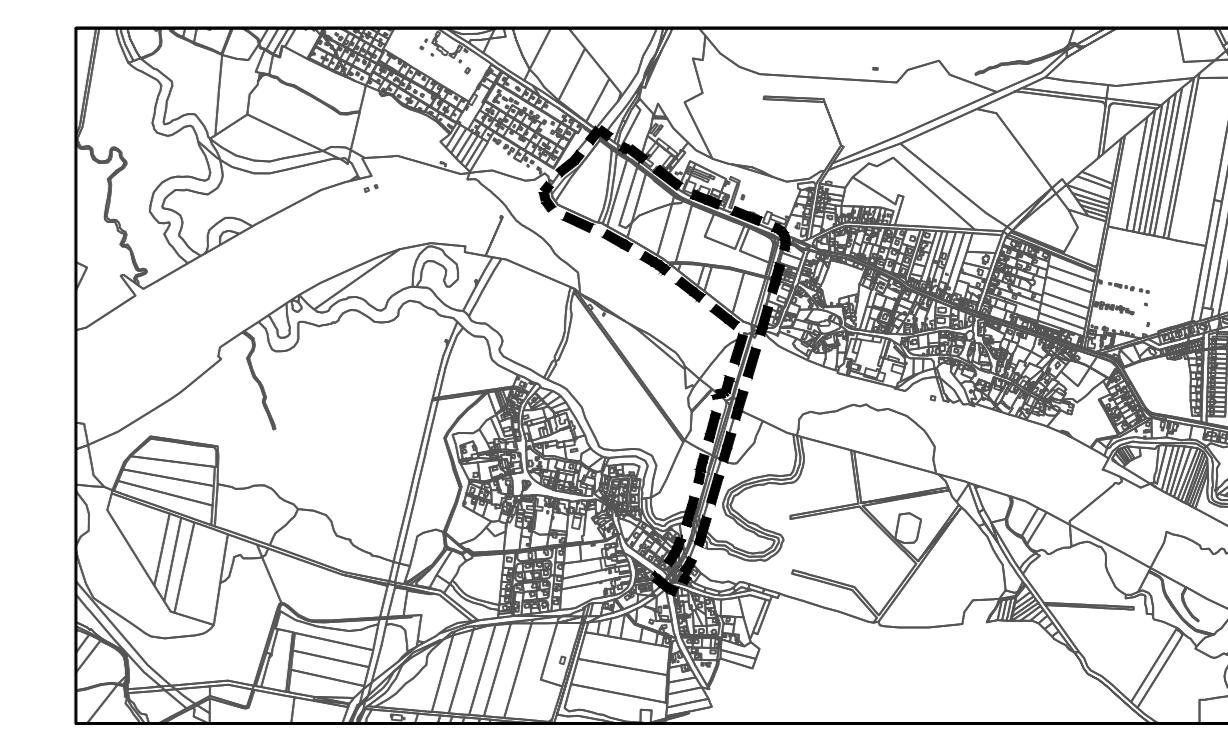
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)
 - Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEa) festgesetzt (§ 8 BauNVO).
 - In den Teilgebieten TG 1, 2, 3a, 3b, und 4 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im erforderlichen Nutzungsschablonen – also in Maßgebungen – zulässig sind.
 - Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO).
 - In den Teilgebieten TG 1, 2, 3a, 3b, und 4 sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen der nördlichen Baugrenze der Teilgebiete und der Hauptstraße (L 170) keine Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Das gleiche gilt für das Teilgebiet TG 4 zwischen der Baugrenze und der L 183.
 - In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass zwischen der nördlichen Baugrenze der Teilgebiete und der Hauptstraße (L 170) keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedlungen zulässig sind. Das gleiche gilt für das Teilgebiet TG 4 zwischen der Baugrenze und der L 183.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenteile M 1 ist mesophilis Grünland zu entwickeln. Es ist eine kräuterreiche Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist extensiv mit einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr zu nutzen.
 - Eine Inanspruchnahme des Grünlandes sowie Gehäufelungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
 - Vor der Durchführung von Bodeneingriffen (inkl. Entfernung der Grasnarbe) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zaunrüchen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorverleitetes Ersatzhabitat umzusiedeln. In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgelände (Balken, Straßen, Wege) mit einem geeigneten Reptilenschutzzaun (Folie, kein Netz) auszusichern. Die betroffenen Flächen sind von Strukturen, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Reisig, Strohhaufen) zu beräumen und ggf. zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in vorverleitetes Ersatzhabitat (Ausz. 1) umzusiedeln. Die Reptilenschutzzaun ist bis zum Bauende zu belassen. Die Durchführung der Maßnahme ist nur durch einen Fachgutachter zulässig, der Fangzeitraum, Fangtage und Fangende bestimmt.
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenteile A_{CEP} 1 sind Zaunrüchenhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Leeseiten- oder Totholzhaufen anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist in Abhängigkeit mit dem Fachgutachter an das Fangergebnis nach Festsetzung 4.3 anzupassen. Die Habitate bestehen aus Sommerplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Leeseiten-, Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eisbaupelzeln, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden. Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 3) herzustellen. Die Habitateflächen sind mindestens einmal jährlich durch Mähd und Entfernen der Gehölze zu pflegen. Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 3 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind auf ein Vorkommen von Zaunrüchen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.
 - Apfelpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen P 1 und P 2 sind Hecken zu entwickeln. In den mit P 1 gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen. In der Fläche P 2 sind ergänzend auch Bäume mit einem Anteil von 20 % anzupflanzen. Die an die erschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 1 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zugewegen zu den Gewergrundstücken einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewergrundstück unterbrochen werden.

- Innerhalb der als öffentliche Park- und Bewegungsfläche festgesetzten Grünfläche ist ein naturnaher Park durch Neupflanzungen von standortgerechten einheimischen Arten zu entwickeln. Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. Die Wegebreite ist auf maximal 2,50 m zu begrenzen. Innerhalb der Fläche ist die Einordnung von Spielgeräten zulässig.
- Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. Die Wegebreite ist auf maximal 2,50 m zu begrenzen. Innerhalb der Fläche ist die Einordnung von Spielgeräten zulässig.
- Artenauswahl Bäume:
 - Acer campestre in Sorten - Feldahorn
 - Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
 - Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior in Sorten - Gemeine Esche
 - Populus tremula - Zitter-Pappel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus in Arten und Sorten (außer aucuparia) - Eiche
 - Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia) - Mehlbeere
 - Tilia in Arten und Sorten - Linde

Pflanzenqualität: mind. H. m. B. 2x. Sv. SW = 12-14 cm
- Artenauswahl Sträucher:
 - Ametanther ovalis - Gemeine Felsenbirne
 - Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
 - Cornus sanguinea - Roter Hartweige
 - Corylus avellana - Gemeine Haselnuss
 - Crataegus monogyna - Engfrüchtiger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenblüthen
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Prunus mahaleb - Stämschneise
 - Prunus pratorum - Wild-Erbe
 - Rosa arvensis - Kriechende Rose (Feldrose)
 - Rosa canina - Hund-Rose
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität Sträucher: Zw., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzeltief mit Topfballen
- Ergänzend sind folgende Arten zulässig:
 - Buddeia davidi - Schmettelfingstrauch
 - Cornus alba - Hartweige
 - Kolkwitzia amabilis - Pfaffenblüthen
 - Philadelphus - Hybrid - Gartenhort
 - Prunus laurocerasus - Lorbeerkirsche
 - Spirea vanhouttei - Prachtspiree
 - Symphoricarpos chamaejas - Purpurbeere
 - Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Weigela - Hybrid - Weigela
- Erhaltung von Bepflanzungen
 - Alle gemäß Pkt. 5.1 bis 5.3 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchst Standort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortgemäße Arten zu ersetzen. Die zu erhaltende Gehölzbestände sind vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18202 zu schützen.



Gemeinde Schkopau BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183"

Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchorst 10
06108 Halle (Saale)
Tel.: (0345) 239 972 13

Aktualitätsstand der Planung: April 2020

Gemarkung: Döllnitz
Flur: Flur 3

Gemarkung: Burglebenau
Flur: Flur 1, 2, 3 und 4

Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte