

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7 "Gewerbegebiet Döllnitz"

## ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Döllnitz" der Gemeinde Döllnitz, 2. Änderung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauNVO
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 16, 17, 19 BauNVO §§ 16, 18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Park- und Bewegungsfläche	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Pflanzstellen zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	mit Lehensrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Höhenfestpunkt	
	Vermahlung in Metern	

### 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen nach § 97 Abs. 2 Wasserrechts Sachsen-Anhalt	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau ungetätigt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	
	Hier: Grenze Abschlagsbereichsplan LMBV	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, der Hochwasserabwehr und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	Gewässerandrang gemäß § 38 WHG/LV.m. § 50 WG LSA	
	Vorbereitungsfläche für Radweg	

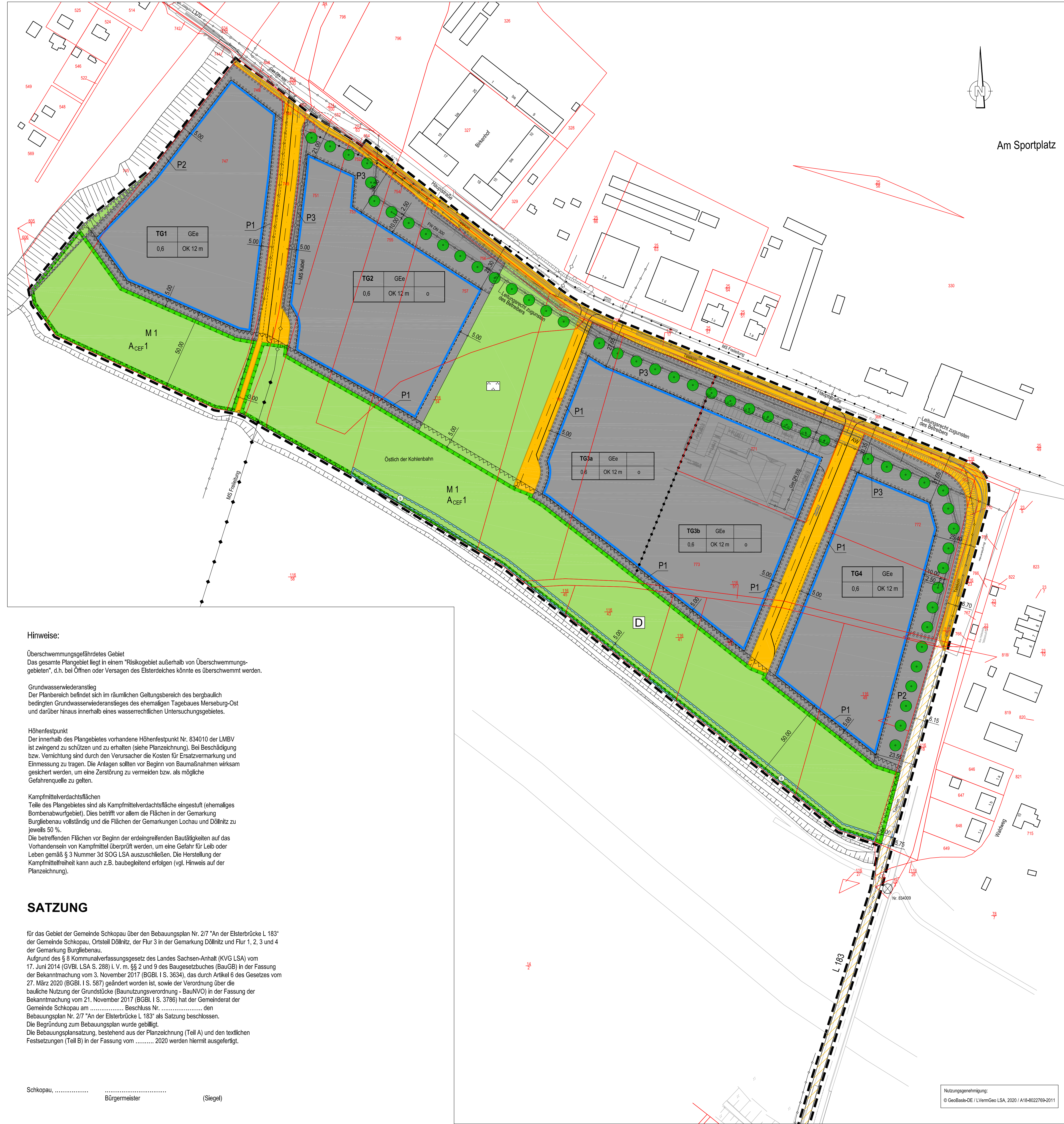
### 3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen

### Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilzahl	Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
01	eingeschränktes Gewerbegebiet	GEw
02	Grundflächenzahl	OK 12 m
03	Oberkante als Höchstmaß	o
04	Bauweise	

### PLANZEICHNUNG -TEIL A-



#### Hinweise:

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet  
Das gesamte Plangebiet liegt in einem "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten", d.h. bei Öffnen oder Versagen des Elbdeiches könnte es überschwemmt werden.

Grundwasserwiderrandlag  
Der Planungsbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiderrandlag des ehemaligen Tagebaus Merseburg-Ost und darüber hinaus innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes.

Höhenfestpunkt  
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Höhenfestpunkt Nr. 834010 der LMBV ist zwingend zu schützen und zu erhalten (siehe Planzeichnung). Bei Beschädigung bzw. Vernichtung sind durch den Verursacher die Kosten für Ersatzvermessung und Entmessung zu tragen. Die Anlagen sollen vor Beginn von Baumaßnahmen wirksam gesichert werden, um eine Zerstörung zu vermeiden bzw. als mögliche Gefahrenquelle zu gelten.

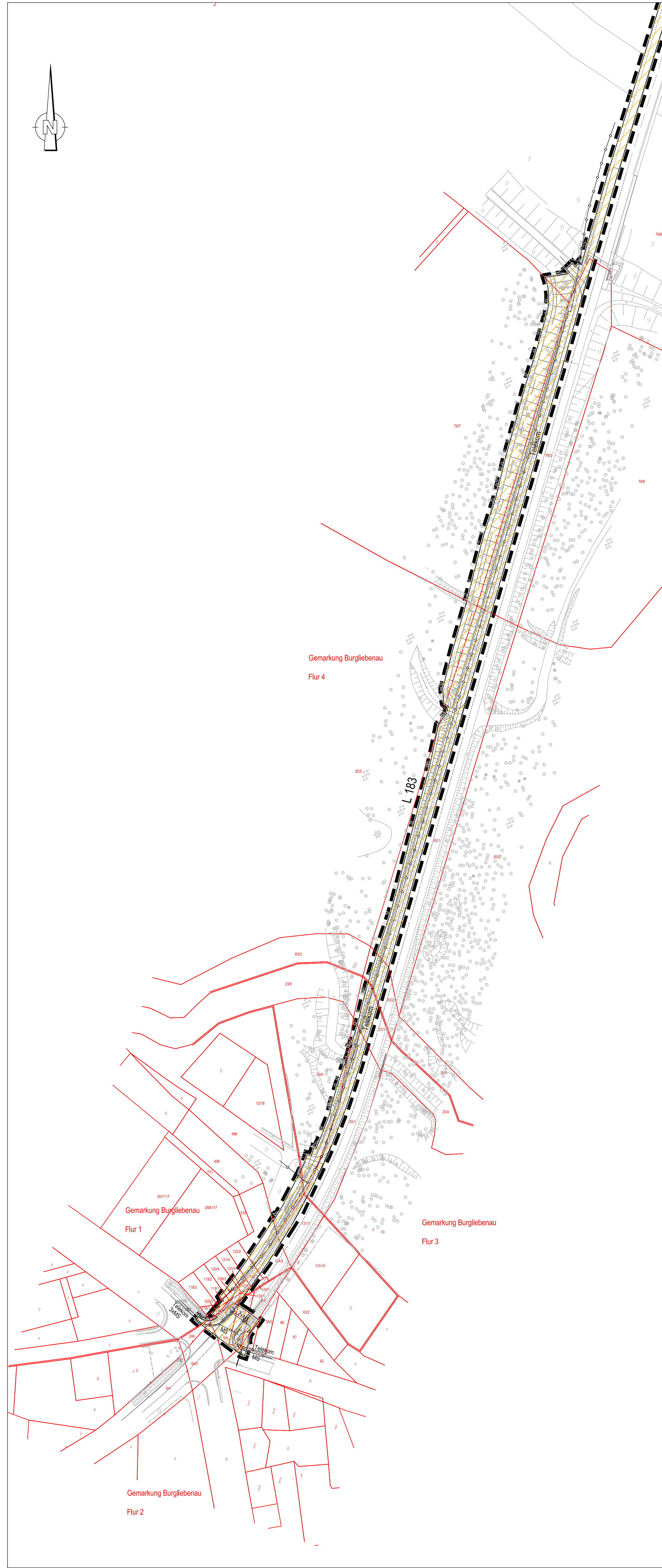
Kampfmittelverdrängungsflächen  
Teile des Plangebietes sind als Kampfmittelverdrängungsfläche eingestuft (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Dies betrifft vor allem die Flächen in der Gemarkung Burgliebenau vollständig und die Flächen der Gemarkungen Lochau und Döllnitz zu jeweils 50 %. Die betroffenen Flächen vor Beginn der erdberührenden Baumaßnahmen auf das Vorhandensein von Kampfmittel überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 20 SGG LSA auszuschließen. Die Herstellung der Kampfmittelfreiheit kann auch z.B. baubegleitend erfolgen (vgl. Hinweis auf der Planzeichnung).

#### SATZUNG

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über den Bebauungsplan Nr. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Döllnitz, der Flur 3 in der Gemarkung Döllnitz und Flur 1, 2, 3 und 4 der Gemarkung Burgliebenau.  
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. 3034), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 567) geändert worden ist, 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. .... den Bebauungsplan Nr. 2/7 "An der Elsterbrücke L 183" als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gefällig.  
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... 2020 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau, .....  
Bürgermeister (Stempel)

Nutzungsplanung:  
© GeoBau-DE | LVA/Geo LSA 2020 | A10-002790-2011



### Anschluss Blattsschnitt

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

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

#### 1. 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 (GEw) festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- In den Teilgebieten TG 1, 2, 3a, 3b, und 4 sind von den gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die Kriterien nicht wesentlich erfüllen, d. h. die im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Mischgebieten – zulässig wären.
- Vergrünungsflächen 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 gemeinnützliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

#### 2. 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 bedarf sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen jeweils auf die einschlägige Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.
- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 sind nur nicht unterkletterte Gebäude zulässig.
- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a und TG 4 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen der nordöstlichen 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 3a und TG 4 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass zwischen der nordöstlichen Baugrenze der Teilgebiete und der Hauptstraße (L 170) keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig sind. Das gleiche gilt für das Teilgebiet TG 4 zwischen der Baugrenze und der L 183.

#### 3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a und TG 4 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen der nordöstlichen 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 3a und TG 4 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass zwischen der nordöstlichen Baugrenze der Teilgebiete und der Hauptstraße (L 170) keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig sind. Das gleiche gilt für das Teilgebiet TG 4 zwischen der Baugrenze und der L 183.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Inhalt der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 ist mesophilis Grünland zu entwickeln. Es ist eine intensive Saugmischung zu verwenden. Die Wasserfläche ist erstens mit eher max. zweimaligen Mäh pro Jahr zu nutzen. Eine Mäh hat nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.
- Eine Inanspruchnahme des Grünlandes, der Ackerfläche sowie Gehölzflächen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- Vor der Durchführung von Bodenarbeiten (inkl. Entfernung der Grünaborte) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zaunrüben zu prüfen. Sollten diese Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitate umzusiedeln. Kontrolle und Fang erfolgen in Zellen höchster Mobilität der Tiere (April bis Juni oder August bis Oktober) in Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffgebiet (Bauflächen, Straßen, Wege) mit einem geeigneten Reppflanzenschutzplan (Folie, kein Netz) auszuklären. Die betroffenen Flächen sind von Sträuchern, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Friede, Stieleichen) zu befreien und ggf. zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eisenfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (Acce 1) umzusiedeln. Der Reppflanzschutzzeitraum ist bis zum Bauende zu belassen. Die Durchführung der Maßnahmen ist nur durch einen Fachgutachter zulässig, der Fangzeitraum, Fangtage und Fangende bestimmt. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der Naturschutzbehörde zu übergeben.
- Inhalt der festgesetzten Maßnahmenfläche Acce 1 sind Zaunrübenersatzhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Lesezeiten- oder Totholzhaufen anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter an das Fangergebnis nach Festsetzung 4.3 anzupassen. Die Habitate bestehen aus Sonnenhalbzellen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Vegetationshöfen, z.B. in Form von Lebeweiden, Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Erläuterungsflächen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden. Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 3) herzustellen. Die Habitate sind mindestens einmal jährlich durch Mäh und Entfernen der Gehölze zu pflegen. Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 3 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind auf ein Vorkommen von Zaunrüben zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

#### 5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- Inhalt 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 Zuwegungen zu den Gewerbestandorten einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbestandort unterbrochen werden.  

Artenauswahl Bäume:	
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	- Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	- Gemeine Esche
Populus tremula	- Zitter-Pappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus in Arten und Sorten	- Eiche
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	- Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	- Linde

Pflanzenqualität: Sol. 3xv, mB, Höhe 140-160 cm

Artenauswahl Sträucher:	
Amygdalier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinalis	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenblütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweißdorn
Pyrus pyramidalis	- Wildbirne
Rosa avensis	- Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa carolina	- Hund-Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm  
Pflanzenalter: 1,50 m x 1,50 m
- Inhalt der festgesetzten Fläche P 3 sind Hecken aus Bachwurzeln Sträuchern anzupflanzen. Die an die erschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 3 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zuwegungen zu den Gewerbestandorten einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbestandort unterbrochen werden.  

Artenauswahl:	
Euonymus europaeus	- Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeinlicher Liguster
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Rosa avensis	- Feld-Rose
Rosa gallica	- Esch-Rose
Rosa pimpinifolia	- Sibernet-Rose

Pflanzenqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm  
Pflanzenalter: 1,50 m x 1,50 m

### 5.3 Innerhalb der als öffentliche Park- und Bewegungsfläche festgesetzten Grünfläche ist ein naturnaher Park durch Neupflanzungen von standortgerechten einheimischen Arten zu entwickeln.

Inhalt der Fläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. Die Vegetation ist auf maximal 1,50 m zu begrenzen.  
Inhalt der Fläche ist die Einordnung von Spielgeräten zulässig.

5.4 Bindungen für Bepflanzungen  
Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 18 BauNVO sind je 300 m² verbleibende Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Strauchfläche insgesamt 100 m² zu pflanzen. In der Planzeichnung jeweils festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf max. 20 % der Fläche betragen.

Artenauswahl Bäume:  

Acer campestre in Sorten	- Feld-Ahorn
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	- Eichen
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	- Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	- Linde

Pflanzenqualität Bäume: mind. H. m. B. 2xv, mB, \* = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:  

Amygdalier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Gemeine Berberitze	- Gemeine Berberitze
Roter Hartriegel	- Roter Hartriegel
Gemeine Haselnuss	- Gemeine Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn	- Eingriffeliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenblütchen	- Europäisches Pfaffenblütchen
Rote Heckenkirsche	- Rote Heckenkirsche
Steinweißdorn	- Steinweißdorn
Wildbirne	- Wildbirne
Kriechende Rose (Feldrose)	- Kriechende Rose (Feldrose)
Hund-Rose	- Hund-Rose
Wolliger Schneeball	- Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität Sträucher: 2xv, mind. 3 Triebe, Rosa avensis - wurzelstark mit Topfballen

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:  

Schmetterlingsstrauch	- Schmetterlingsstrauch
Hartweige	- Hartweige
Pfeifenstrauch	- Pfeifenstrauch
Gartenerle	- Gartenerle
Loberbeere	- Loberbeere
Prachspiere	- Prachspiere
Purpurbere	- Purpurbere
Gemeiner Flieder	- Gemeiner Flieder
Immergrün Schneeball	- Immergrün Schneeball
Weigelia	- Weigelia

Pflanzenqualität Sträucher: 2xv, mind. 3 Triebe

5.5 Erhaltung von Bepflanzungen  
Alle gemäß Pkt. 5.1 bis 5.3 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und geschnitten zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsort und unter Berücksichtigung bestehender Kronenlücken, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18202 zu sichern.



### Gemeinde Schkopau BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7 "Gewerbegebiet Döllnitz" ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Döllnitz" der Gemeinde Döllnitz

2. Entwurf			
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kröcher 10 06105 Halle (Saale) Tel.: (0345) 239 72 13	Gemarkung	Lochau
Aktueller Stand der Planung	Januar 2021		
Gemarkung	Döllnitz	Gemarkung	Lochau
Flur	Flur 2 und 3	Flur	Flur 3 und 4
Gemarkung	Burgliebenau		
Flur	Flur 1, 2 und 3		
Maßstab	1:1000		
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte		