

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
<b>WA</b>	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
	offenen Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
--	------------------------	------------------------

### Grünflächen

	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	---------------------	-------------------------

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze der Änderungsbereiche der 3. Änderung	§ 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

### 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. 15 BauGB
§ 9 Abs.7 BauGB
§ 9 Abs.7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



WA	II
0,4	

gilt für alle Baufelder

## 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**  
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 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)**  
6.1 Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.  
6.2 Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flutgraben ist je angefangene 5 m Grundstücksgrenze ein Baum oder ein Großstrauch zu pflanzen und zu erhalten. Ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur nördlichen Gewässerböschungsoberkante ist einzuhalten.  
6.3 Die private Grünfläche ist mit einer Baum-Strauchhecke dauerhaft einzufrieden.
- 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)

- 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 Versorgungs-trägers 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 Schöpfwerksgrabens (Flutgraben) in Lochau ist ein Gewässerandrastreifen 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 Vermessungsfläche gilt. Geplante Wohngebäude sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- Belange des Artenschutzes  
Zum Schutz von Brutvögeln sind Entnahmen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) nur außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 NatSchG zulässig. Die Schutzzeiten erstrecken sich von Anfang März bis Ende September.

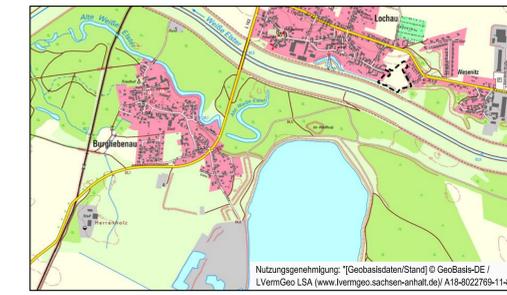
## SATZUNG

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über die 3. 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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... werden hiermit ausgearbeitet.

Schkopau, .....  
Bürgermeister (Siegel)



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

### 3. vereinfachte Änderung

#### Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchor 10 06108 Halle (Saale)
Datum	Oktober 2021
Gemarkung	Lochau
Flur	4
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	ALK Daten
Vervielfältigungserlaubnis:	"[Geobasisdaten/Stand] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-8022769-11-8"