

Bebauungsplan Nr. 6.2 "Bereich südlich des Rattmannsdorfer Sees" der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Hohenweiden)

2. Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

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

GI	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
z.B. 62/40-62/50	flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel tags/nachts (in Dezibel) (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.3 des Ausgangsbebauungsplanes) in Kraft getretener Bebauungsplan / 1. Änderung	§ 1 Abs.4 BauNVO
	Nutzungsbeschränkung z.B. ZONE 2 (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.41 bis 1.4.3 des Ausgangsbebauungsplanes)	

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,5	Grundflächenzahl, z.B. 0,5
OK 50 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 50m (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2 des Ausgangsbebauungsplanes)

überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsflächen / privat	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Farbwahl abweichend von der Vorlage gemäß Ziffer 6.1 der Anlage zur PlanZVO.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde hier auf eine farbige Darstellung nach 6.2 der Planzeichenverordnung verzichtet.

Bahnanlagen / privat	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
----------------------	-----------------------

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
--------------------------------	-----------------------

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Leitungen, Bezeichnung s. Planzeichnung	§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB
unterirdische Leitungen, Bezeichnung s. Planzeichnung	§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Grünflächen / privat	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Flächen für Landwirtschaft	§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die auf den als private Grünflächen sowie auf den Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB GI-Teilgebiete erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich landschaftspflegerischer Eingriffe die in dem Bebauungsplan im Teil A, aber im Teil B nicht textlich festgesetzt sind, sind in dem "Vertrag über landschaftspflegerische Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen im Zusammenhang mit Bebauungsplänen Nr. 6.1 und 6.2 der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Hohenweiden), Nr. 3.1 der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Knapendorf) Nr. 1.1, 1.2.2 und 1.3 der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Korbetha) sowie 3.1 und 3.3 der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Schkopau) gem. § 1a des Baugesetzbuches (BauGB)" verbindlich hinsichtlich der Sicherstellung ihrer Realisierung vereinbart.

RECHTSGRUNDLAGE

Farbwahl abweichend von der Vorlage gemäß Ziffer 13 der Anlage zur PlanZVO.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
---	-----------------------

M 19	Maßnahmenflächen, z.B. M 19 (s. textl. Festsetzungen Nr. 4.6 des Ausgangsbebauungsplanes)	
-------------	---	--

Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
------------------------------------	------------------------

Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
----------------------------------	------------------------

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
---	------------------------

P 2	Pflanzgebiet, z.B. P 2 (s. textl. Festsetzung Nr. 5.4 des Ausgangsbebauungsplanes)	
------------	--	--

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die Begrenzung der Flächen ist in der Örtlichkeit auffindbar, deshalb erfolgt keine Bemalung	

E 1	Erhaltungsgebiet, z.B. E 1 (s. textl. Festsetzung Nr. 5.6 des Ausgangsbebauungsplanes)	
------------	--	--

A / E 8	Pflanz- und Erhaltungsgebiet, z.B. A/E 8 (s. textl. Festsetzung Nr. 5.5 des Ausgangsbebauungsplanes)	
----------------	--	--

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ausgangsbebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
---	-----------------

Grenze des Änderungsbereiches der 2. Änderung	§ 9 Abs.7 BauGB
---	-----------------

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO
--	---------------------------------------

Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers (Betreiber siehe Planzeichnung)	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
---	-----------------------

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen	
-----------------------------	--

TG	Teilgebiet
-----------	------------

vorhandene Flurgrenze und Flurstücksgrenze überlagern sich	
--	--

vorhandene Flurstücksgrenzen	
------------------------------	--

Bezeichnung vorhandener Flurstücke	
------------------------------------	--

Böschungen	
------------	--

z.B. Straße 9 innerhalb des Industriegebietes befindliche Werkstraßen, die nicht als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Teilfläche Schallgüchtern IBAS	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (S. textl. Festsetzungen)	flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel tags/nachts in dB (A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

4.9 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung Eine Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Erdarbeiten) ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.10 Ökologische Bauüberwachung zum Schutz von Amphibien und Brutvögeln Bei erdreichfremden Baumaßnahmen einschließlich der Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung einzubringen. Diese ist durch ein Fachgutachterbüro auszuführen. Schwerpunkte der ökologischen Bauüberwachung sind:

- * Kontrolle der Offenlandflächen vor Baubeginn auf ein Vorkommen wertgebender Brutvögel
- * Umsetzung der Festsetzungen 4.11, 4.12, 4.13
- * Kontrolle der Herstellung des Ersatzlebensraumes nach Festsetzung 4.14

4.11 Schutz von Amphibien Um ein Einwandern von Amphibien in die Winterquartiere zu vermeiden, ist die Vorhabenfläche rechtzeitig mit einem Amphibienschutzzaun auszuführen, bauvorbereitende Maßnahmen sind erst zulässig, wenn durch ein Fachgutachterbüro die Amphibienfreiheit bestätigt wird. Länger als 2 Tage offene Baugruben/-gräben sind bei geeigneter Witterung regelmäßig nachts zu kontrollieren und hineingefallene Tiere zu bergen.

4.12 Schutz von Reptilien Vorkommende Zaunsechsen sind vor Baubeginn abzusammeln. Dazu sind die geeigneten Flächen auszusäubern. Anschließend ist eine Mahd durchzuführen sowie Ablagerungen zu beseitigen. Es sind auf der vorbereiteten Fläche künstliche Verstecke nach Einschätzung des Fachgutachters auszubringen. Der Fang der Zaunsechsen kann durch Fallen (Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind anschließend in ein Ersatzhabitat umzusetzen. Der Fang erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni) oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis September/Oktober). Fang und Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro durchzuführen. Die Fangergebnisse sind zu protokollieren. Das Abfangen ist erst nach Einschätzung des Fachgutachters und der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen. Bis zum Baubeginn ist das Baufeld durch einen Folienzaun zu sichern.

4.13 Schutz von Heuschrecken Es sind möglichst alle im Baufeld vorkommende Heuschrecken (Blaufüßige Ödlandschrecke, Blaufüßige Sandschrecke) abzufangen und im Ersatzhabitat gemäß Festsetzung 4.14 auszusetzen.

4.14 Herrichten eines Ersatzhabitats für Offenlandarten Es ist ein Ersatzhabitat durch Anlage von Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisigiegeln sowie vorgelagerten Sandrisen und Rohbodenflächen herzustellen. Teilflächen des Ersatzhabitats sind als vegetationsfreie Fläche durch Abschleppen des Oberbodens herzustellen. Auf ca. 50 % der abgeschobenen Fläche ist ein nährstoffarmes Sand-Kies-Gemisch aufzufüllen. Es sind künstliche Bruthöhlen für Vögel einzubringen. Die Herstellung des Ersatzhabitats ist durch ein Fachgutachterbüro zu begleiten. Das Ersatzhabitat ist durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Zur Kontrolle der Wirksamkeit ist ein Monitoring im 1., 3. und 6. Jahr nach Anlage der Habitattflächen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Ggf. ist die Wirksamkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

HINWEISE:

Denkmalschutz

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Das bedeutet, dass in Bombardierungsgebieten, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindegegangene Abwurfmunition bestehen könnte. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten, sonstigen erdreichfremden Maßnahmen oder Bebauungen müssen im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) die betreffenden Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Bombenblindgängern überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nr. 3 d SOG LSA auszuschließen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeiinspektion Zentrale Dienste des Landes Sachsen-Anhalt hat erklärt, dass alle Baumaßnahmen auf dem Chemiestandort Dow-Werk nur noch über private Kampfmittelräumfirmen zu realisieren sind.

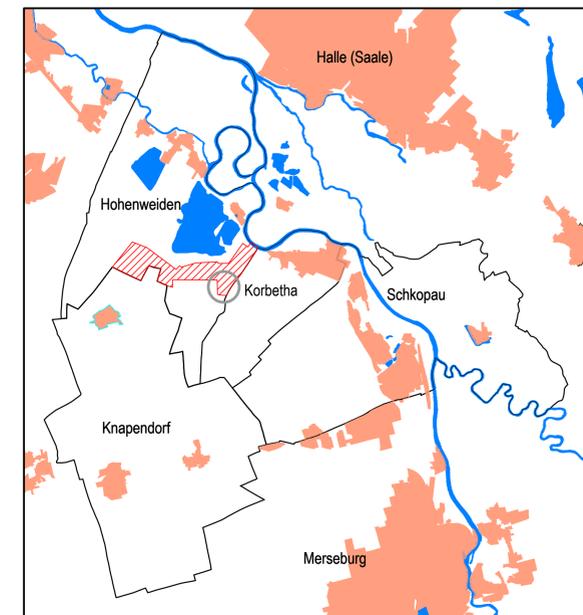
Die nicht durch die 2. Änderung berührten Festsetzungen des am 6. März 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 6.2 der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Hohenweiden), 1. Änderung, gelten unverändert fort.

SATZUNG

für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.2 "Bereich südlich des Rattmannsdorfer Sees" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Hohenweiden, Flurstücke 6/1, 7/6 bis 16/1, 15/6, 17, 8/1, 19/2 bis 20/6, 20/7 bis 21/1 bis 21/2 bis 21/2 bis 21/2 bis 69/22 bis 69/22 bis 71 bis 71 bis 71 bis 71 in der Gemarkung Hohenweiden.

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. 3834), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) 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. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.2 "Bereich südlich des Rattmannsdorfer Sees" als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Die Bebauungsplanesatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2022 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau, Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Schkopau (Ortsteil Hohenweiden)

2. Änderung - Entwurf

Maßstab 1 : 2 000	Datum Januar 2022	Plannummer
----------------------	----------------------	------------

Planverfasser

Planbezeichnung
Ausschnitt aus Planzeichnung
mit Änderungsbereich