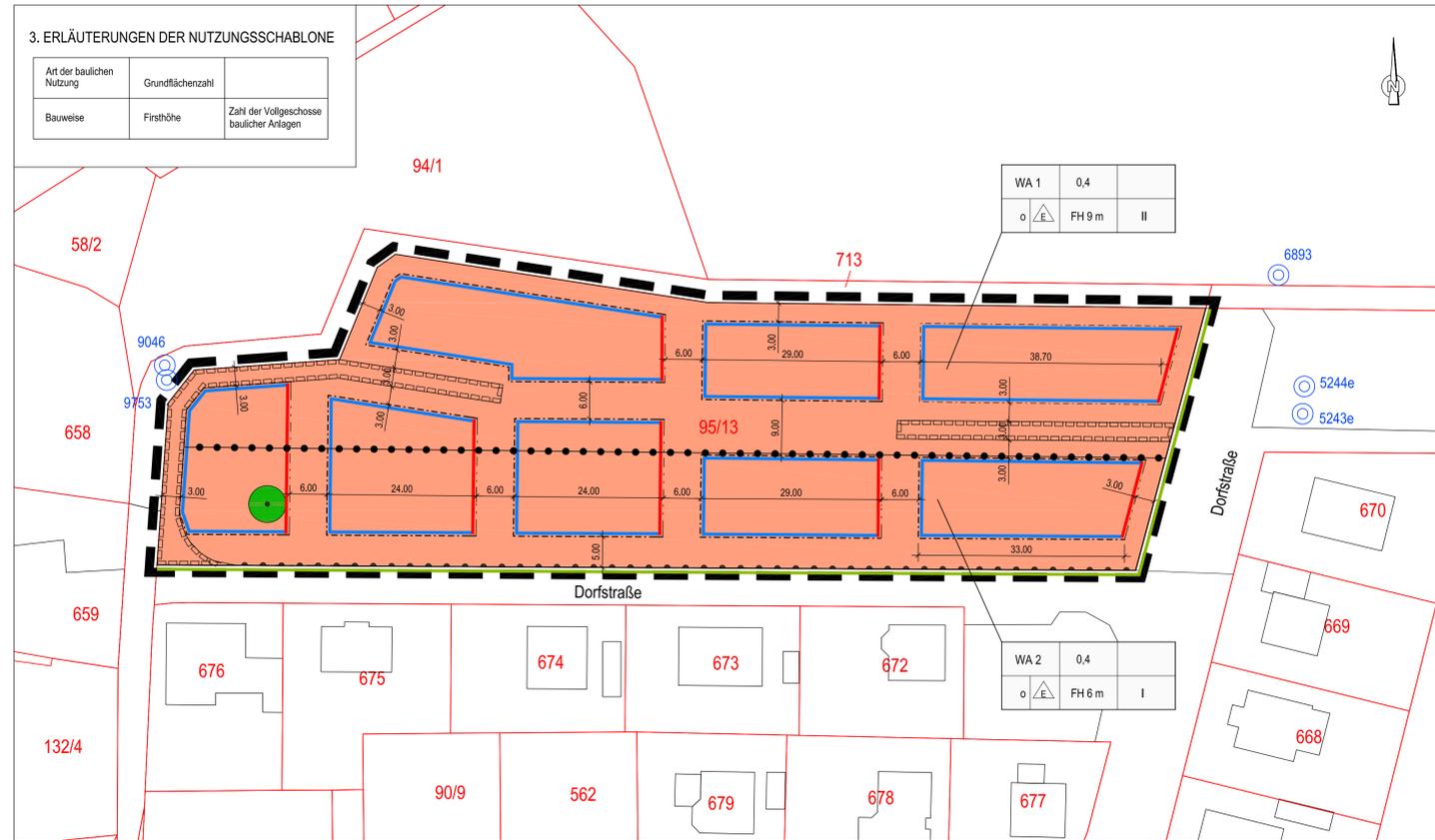


# Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker" der Gemeinde Schkopau, OT Korbetha

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	RECHTSGRUNDLAGE
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§ 19 Abs. 1 BauNVO
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
z. B. FH 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH=Firsthöhe	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO
o △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Baulinie	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

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

Pflicht zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
	Grundwassermessstelle	

### 2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Bezeichnung vorhandener Flurstücke

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeerikante festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen jeweils auf die mittlere Höhenlage der westlichen Straßenbegrenzungslinie der östlich des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße in Bezug auf die Tiefe des zu bebauenden Grundstücks.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der südlichen Baugrenze ausgeschlossen.

#### 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist es ausnahmsweise zulässig, das Hauptgebäude nicht auf der Baulinie zu errichten, wenn direkt vor dem Hauptgebäude eine Garage oder ein Carport gebaut werden und diese/dieser auf der Baulinie errichtet wird.

#### 4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Mindestgröße der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².

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

5.1 Zum Schutz von Gehölzbrütern sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

5.2 Zum Schutz der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen umzusetzen: In der Vegetationsperiode vor dem Beginn erdengreifender Maßnahmen ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein ca. 10 m breiter Streifen beginnend ab Mitte März regelmäßig zu mähen (Mahdhöhe 5 cm). Die Mahd ist in den inaktiven Zeiten der Zauneidechse, d. h. in den Morgen- und Abendstunden durchzuführen. Die Mahd ist zu wiederholen, sobald der Aufwuchs höher ist als 10 cm. Die innerhalb des gemähten Streifens vorkommenden Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter in die zuvor hergerichteten Flächen gemäß Festsetzung 5.4 durch Abfangen mit Hand umzusetzen. Der Zeitraum der Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art: vor der Eiablage (April bis Mai). Kann diese Zeitvorgabe nicht eingehalten werden, so ist der Abfang vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis Oktober) durchzuführen. Der Abfang ist ausschließlich durch ein Fachgutachter durchzuführen. Der Abfang ist zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde vor einem Baubeginn zu übergeben.

5.3 Zum Schutz der Zauneidechsen ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun vor Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechsen bzw. spätestens im März aufzustellen. Der Zaun muss vor einem Beginn erdengreifender Maßnahmen wirksam sein. Dieser ist bis über den gesamten Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans vorzuhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Kontrollen und der Rückbau sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

5.4 Innerhalb des nördlich angrenzenden Flurstücks 713, Flur 2 Gemarkung Korbetha sind 5 Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit etwa 10 m² Grundfläche anzulegen. Die Auswahl der Standorte und die Anlage der Habitate sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Fertigstellung der Ersatzhabitate ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ein Umsiedeln von Zauneidechsen nach Festsetzung 5.2 ist erst nach Vorliegen des Fertigstellungsprotokolls bei der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Über einen Zeitraum von 5 Jahren ab der Umsiedlung der Zauneidechsen ist die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Sollten die Entwicklungsziele im 5. Jahr des Monitorings nicht erreicht sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu konzipieren und für die festgesetzten Maßnahmen weitere 5 Jahre ein Monitoring durchzuführen.

#### 6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Plangebiet sind Bohrungen, z. B. zur Errichtung von Brunnen und Geothermie-sonden unzulässig. Ausgenommen davon sind Aufschlüsse zur Baugrunduntersuchung und Altlasten-erkundung. Diese haben unter Beachtung der "Handlungsempfehlung für Bohrungen im Bereich mit hohen LHKW-Belastungen" des Ökologischen Großprojekts BUNA zu erfolgen. Flächenkollektoren zur Erdwärmennutzung, die sich oberhalb der gesättigten Bodenzone befinden und dichtende Tonschichten und Wechsellagerungen nicht verritzen, sind zulässig.

6.2 Eine Unterkellerung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur zulässig, wenn sie wasserundurchlässig, vorzugsweise als Weiße Wärme (einschließlich wasserdichter Durchdringungen/Rohrdurchführungen) ausgebildet wird. Baugruben und erdberührte Bauteile (Keller, Schächte) sind so auszulagern, dass ausgasende leichtflüssige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) nicht in Innenräume von dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden eindringen können.

#### 7.0 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

7.1 In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich nördlich der Dorfstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

### II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

1.0 Mit Ausnahme von Hecken sind Grundstückseinfriedungen auf der straßenzugewandten Seite nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,00 m erreichen.

### HINWEISE

#### Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) müssen die betreffenden Flächen vor Beginn der erdengreifenden Bauaktivitäten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

Die Untersuchung der Gesamtfläche auf Kampfmittel kann durch den Kampfmittelbesitzungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD LSA) oder durch eine private Kampfmittelräumfirma durchgeführt werden. Bei einer Teilung im Zuge des Einzelverkaufes, hat vor Verkauf die Überprüfung zu erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

#### Schadstoffbelastung des Grundwassers

Innerhalb des Plangebietes ist das Grundwasser aufgrund der früheren Nutzung des Industriestandortes Buna mit Schadstoffen belastet. Deshalb ist in den Baugrundgutachten für die jeweiligen Objektplanungen die Schadstoffbelastung des Grundwassers zu untersuchen.

Hinsichtlich der Regenwasserversickerung sollte im Rahmen der Baugrundgutachten geprüft werden, ob bzw. über welche technischen Bauwerke das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Nach Möglichkeit sollten Versickerungsbauwerke weder tieferliegende Tonschichten noch Wechsellagerungen verritzen.

#### Grundwassermessstellen

Die im Randbereich des Plangebietes liegenden Grundwassermessstellen sind vor Beschädigung zu schützen (siehe Planzeichnung).

## SATZUNG

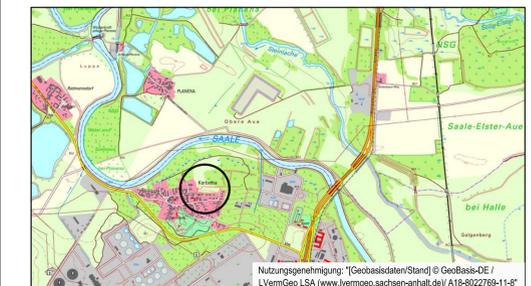
für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über den Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Korbetha, Flurstück 95/3 der Flur 2 in der Gemarkung Korbetha.

- 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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. 6/12 "Gemeindeacker" als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... 2021 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau, ..... Bürgermeister (Siegel)



## Gemeinde Schkopau, OT Korbetha Bebauungsplan Nr. 6/12 "Gemeindeacker"

### Satzung

Planungsbüro: StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Datum: Dezember 2021

Gemarkung: Korbetha

Flur: 2

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: "GeoBasisdaten/Stand" © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8022769-11-8\*