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

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
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 0,6 — Grundflächenzahl — §§ 16, 17 19 BauNVO
- OK 18 m — Oberkante als Höchstmaß — §§ 16, 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze — §§ 22, 23 BauNVO
- Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch
- FW Fernwasser
- AW Abwasser
- MS Mittelspannung
- Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünfläche
- 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
- M 1 — Maßnahmefläche siehe textl. Festsetzung 4.1
- A_{CEF} 1 — vorgezogene Ausgleichsmaßnahme siehe textl. Festsetzung 4.4
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und. Sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter siehe Planzeichnung — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs. 4 BauNVO
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Archäologische Fundstelle
- Höhenfestpunkt
- 5,00 — Vermaßung in Metern

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen nach § 97 Abs. 2 Wassergesetz Sachsen Anhalt — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind hier: Grenze Abschlussbetriebsplan LMBV
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- S — Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA
- Vorbehaltsfläche für Radweg

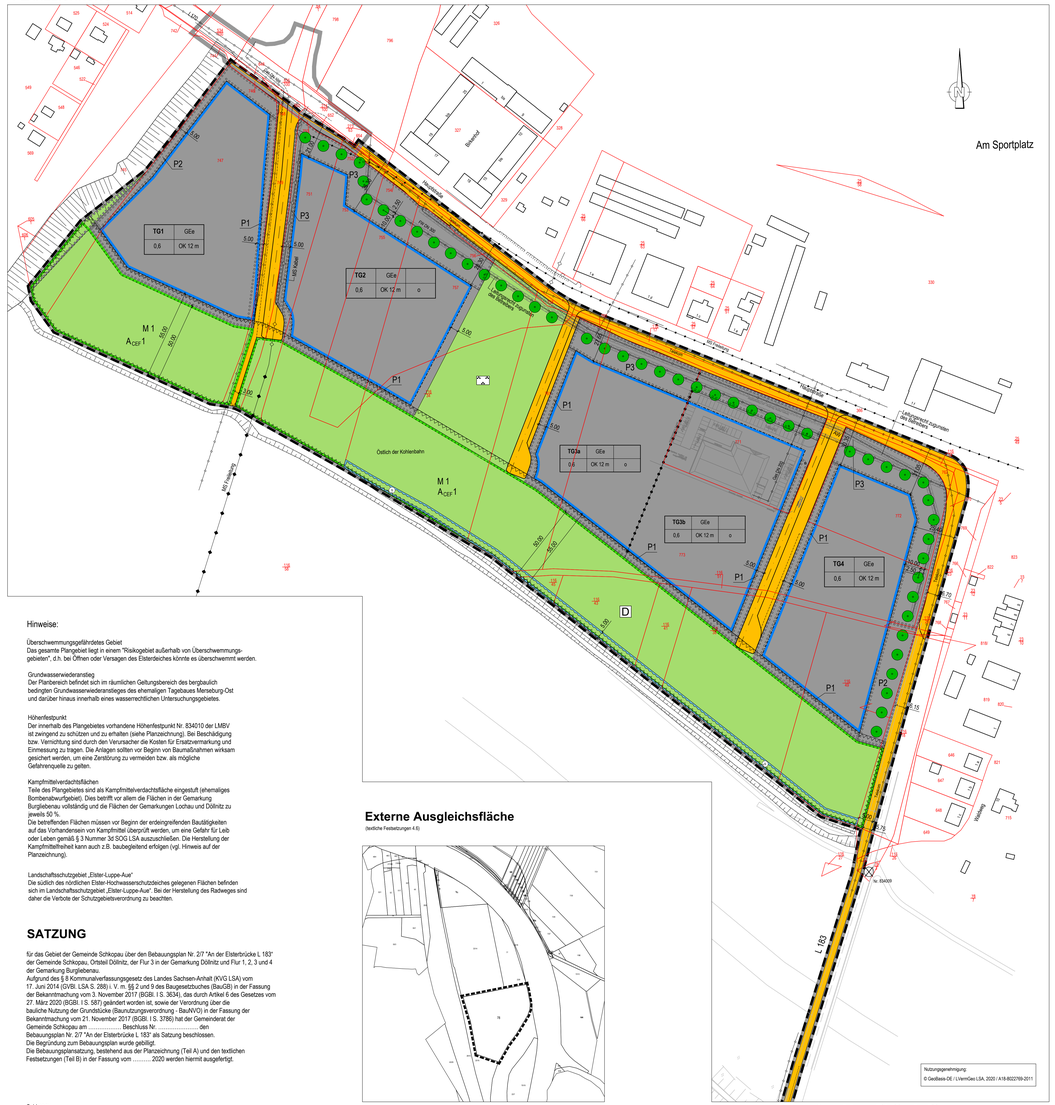
3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- vorhandene bauliche Anlagen
- 12/52 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Flur 1 — Flurbezeichnung
- Flurgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	Bauweise

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Hinweise:

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

Grundwasserwiederanstieg
Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges des ehemaligen Tagebaues Mersebourg-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. Verschiebung sind durch den Verursacher die Kosten für Ersatzvermarkung und Einmessung zu tragen. Die Anlagen sollten vor Beginn von Baumaßnahmen wirksam gesichert werden, um eine Zerstörung zu vermeiden bzw. als möglichte Gefahrenquelle zu gelten.

Kampfmittelverdachtsflächen
Teile des Plangebietes sind als Kampfmittelverdachtsfläche 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 betreffenden Flächen müssen vor Beginn der ereignerseitigen Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmittel überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3d SOG LSA auszuschließen. Die Herstellung der Kampfmittelfreiheit kann auch z.B. baubegleitend erfolgen (vgl. Hinweis auf der Planzeichnung).

Landschaftsschutzgebiet „Elster-Luppe-Aue"
Die südlich des nördlichen Elster-Hochwasserschutzdeiches gelegenen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Elster-Luppe-Aue". Bei der Herstellung des Radweges sind daher die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Externe Ausgleichsfläche

(textliche Festsetzungen 4.6)

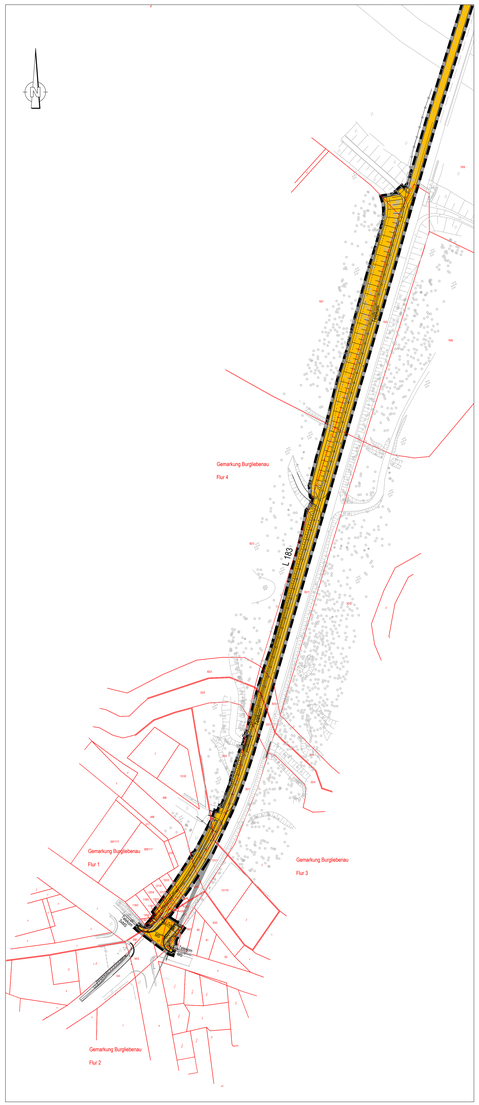
SATZUNG

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. 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 (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 gebilligt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... 2020 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau, ...
Bürgermeister
(Siegel)

Nutzungsgenehmigung:
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / A18-B022169-2011

Anschluss Blattschnitt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

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

I **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.2 In den Teilgebieten TG 1, 2, 3a, 3b, und 4 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h. die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – in Mischgebieten – zulässig wären.

1.3 Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.4 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, sollen die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 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.

2.2 In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 sind nur nicht unterkellerte Gebäude zulässig.

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

3.1 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.

3.2 In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3a und TG 4 wird 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.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist eine kräuterreiche Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Das Grünland ist extensiv mit einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr zu nutzen. Eine Mahd hat nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.

4.2 Eine Inanspruchnahme des Grünlandes, der Ackerfläche sowie Gehölzpflanzungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

4.3 Vor der Durchführung von Bodeneingriffen (inkl. Entfernung der Grasnarbe) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorherbekste Ersatzhabitate umzusiedeln.
In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgebiet (Bauflächen, Straßen, Wege) mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) auszurüsten. Die betroffenen Flächen sind von Strukturen, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Reisig, Steinhaufen) 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 ein vorbereitetes Ersatzhabitat (ACEF 1) umzusiedeln.
Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Bauende zu belassen.
Die Durchführung der Maßnahme ist nur durch einen Fachgutachter zulässig, der Fangzeitraum, Fangtage und Fangende bestimmt.

4.4 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ACEF 1 sind Zauneidechsenhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Lesestein- 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 Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu schenn sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Lesestein-, Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eidechsenröhren, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden.
Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 3) herzustellen.
Die Habitatflächen sind mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen der Gehölze zu pflegen.
Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 3 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

4.5 Zum Schutz von Amphibien sind während der Wanderzeiten (März/April und August/September) temporäre Amphibiensperrzäune mit Fangbehältern an der Zuwanderungsseite aufzustellen. Die Fangbehälter sind zweimal täglich zu leeren. Gefangene Individuen sind im Bereich der Laichgewässer (bei Anwanderung zu den Gewässern) bzw. in geeigneten Landlebensräumen außerhalb des Baufeldes (bei Abwanderung vom Gewässer) auszusetzen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden.

4.6 Als Ersatzstandort für die im Plangebiet entfallende Waldfläche wird diesem Bebauungsplan folgende Fläche zugeordnet:
Gemarkung Schkopau, Flur xx, Flurstück 78 mit einer Fläche von 8.366 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Stiel-Eiche, Flatter-Ulme, Hainbuche, Gewöhnliche Esche) unter Beachtung forstlicher Vorgaben.
Schutz der Aufforstung durch einen Wildschutzzaun.
Artenauswahl, Bepflanzungskonzept einschließlich Ausbildung des Waldsaumes und Verlauf des Zauns sind rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mindestens 5 Jahre

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

5.1 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 Zuwegungen zu den Gewerbegrundstücken einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbegrundstück 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	-	Vogel-Kirsche
Quercus in Arten und Sorten	-	Eiche
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

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

Artenauswahl Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: v. Str., Höhe 60-100 cm
Pflanzraster: 1,50 x 1,50 m

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche P 3 sind Hecken aus flachwurzelnden Sträuchern anzupflanzen.
Die an die erschließende Straße angrenzenden Teile der Flächen P 3 dürfen durch Zufahrten und sonstige Zuwegungen zu den Gewerbegrundstücken einmal in einer Breite von max. 10 m pro Gewerbegrundstück unterbrochen werden.

Artenauswahl:

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

Pflanzqualität: v Str. Höhe 60-100 cm
Pflanzraster: 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.
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.

5.4 Bindungen für Bepflanzungen
Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden. Der Artist nicht heimischer Gehölze darf max. 20 % der Fläche betragen.

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	-	Eichen
Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia)	-	Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

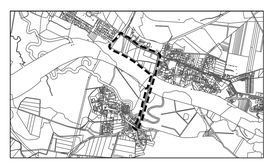
Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

Wiegela – Hybride — - Weigelie
Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

Syringa vulgaris — - Gemeiner Flieder
Viburnum rhytidophyllum — - Immergrüner Schneeball

5.5 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 Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflussen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.



Gemeinde Schkopau
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7
"An der Elsterbrücke L 183"
ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Döllnitz" der Gemeinde Döllnitz

3. Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) Tel.: (0345) 239 772 13		
Aktualitätsstand der Planung	Juli 2022		
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		

N:\STPL\Projekte\11-074 GE 2-7_Doellnitz\CAD3. Entwurf 2022\B-Plan 05-2022.dwg