

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-**

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

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

**Anschluss Blattschnitt** 

### 1.0 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 (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
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m.

im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – in Mischgebieten – zulässig wären.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt

- 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

### 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.
- .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
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist eine kräuterreiche Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 5: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Das Grünland ist extensiv mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu nutztn. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Mahd hat nur außerhalb der Brutzeit der Es ist eine einjährige Fertigstellungs- und eine vierjährige Entwicklungspflege
- 4.2 Eine Inanspruchnahme des Grünlandes, der Ackerfläche sowie Gehölzfällungen 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 vorbereitete Ersatzhabitate umzusiedeln.
- In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgebiet (Bauflächen, Straßen, Wege) mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) auszuzäunen. Die betroffenen Flächen sind von Strukturen, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Reisig, Steinhaufen) zu beräumen und ggf. zu mähen. Das Mahdgut 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 sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Lesestein-, Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eiablageplätzen, 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 5, Flurstück 78 mit einer Fläche von 8.365 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 forstfachlicher Vorgaben, Schutz der Aufforstung durch einen Wildschutzzaun,

Unteren Forstbehörde abzustimmen,

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mindestens 5 Jahre 4.7 Zum Schutz der Feldlerche wird diesem Bebauungsplan folgende Fläche zugeordnet: Gemarkung Lochau, Flur 3, Flurstück 323

Artenauswahl, Bepflanzungskonzept einschließlich Ausbildung des Waldsaumes und

Verlauf des Zauns sind rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme mit der

- Folgende Maßnahmen sind umzusetzen: Anlegen von 7 Störstellen (Lerchenfenster) à 20 m², Einhaltung von Abständen zum Ackerrand und zur Kleingartenanlage von jeweils 25 m und zur geschlossenen Siedlung (hier Zur Dahne) von 100 m
- 5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen P 1 und P 2 sind Hecken zu entwickeln. In den mit P 1 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen. In der Fläche P 2 sind ergänzend auch Bäume aus gebietsheimischen Herkünften mit einem Anteil von 20 % anzupflanzen. Die an die erschließende Straße angrenzenden Teile der Fläche 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 Carpinus betulus in Sorten Fraxinus excelsior in Sorten Gemeine Esche Populus tremula Prunus avium Vogel-Kirsche Quercus in Arten und Sorten Sorbus in Arten und Sorten (außer aucuparia) -Mehlbeere

Tilia in Arten und Sorten

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

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

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm Pflanzraster: 1,50 x 1,50 m

Es ist eine einjährige Fertigstellungs- und eine vierjährige Entwicklungspflege durchzuführen. In dieser Zeit abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nachzupflanzen.

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

Artenauswahl:		
Caragana arborescens	-	Erbsenstrauch
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

Es ist eine einjährige Fertigstellungs- und eine vierjährige Entwicklungspflege durchzutunren. In dieser Zeit abgangige Genoize sind unautgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nachzupflanzen.

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

Viburnum lantana

Weigela - Hybrida

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.

Artenauswahl Bäume:		
Acer campestre in Sorten	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	-	Gemeine Esch
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 Pflanzqualität Bäume: mind. Heister, m. B., 2x verpflanzt, StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher: Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne Berberis vulgaris Gemeine Berberitze Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Gemeine Haselnuss Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Europäisches Pfaffenhütcher Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus mahaleb Steinweichsel Pyrus pyraster Kriechende Rose (Feldrose) Rosa arvensis Hunds-Rose

Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit

Wolliger Schneeball

Ergänzend sind folgende Arten zulässig: Cornus alba Kolkwitzia amabilis Perlmuttstrauch Philadelphus - Hybrida Gartenjasmin Prunus laurocerasus Lorbeerkirsche Prachtspiere Spiraea vanhouttei Purpurbeere Symphoricarpos chenaultii Gemeiner Flieder Syringa vulgaris Viburnum rhytidophyllum Immergrüner Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe Es ist eine einjährige Fertigstellungs- und eine vierjährige Entwicklungspflege

entsprechenden Pflanzqualität nachzupflanzen.

Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

5.5 Erhaltung von Bepflanzungen Alle gemäß Pkt. 5.1 bis 5.4 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 Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes,

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

Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges des ehemaligen Tagebaues Merseburg-Ost

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 Ersatzvermarkung und Einmessung zu tragen. Die Anlagen sollten vor Beginn von Baumaßnahmen wirksam gesichert werden, um eine Zerstörung zu vermeiden bzw. als mögliche Gefahrenguelle zu gelten.

und darüber hinaus innerhalb eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes.

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 Die betreffenden Flächen müssen vor Beginn der erdeingreifenden 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

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.

## Weitere naturschutzfachliche Maßnahmen Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

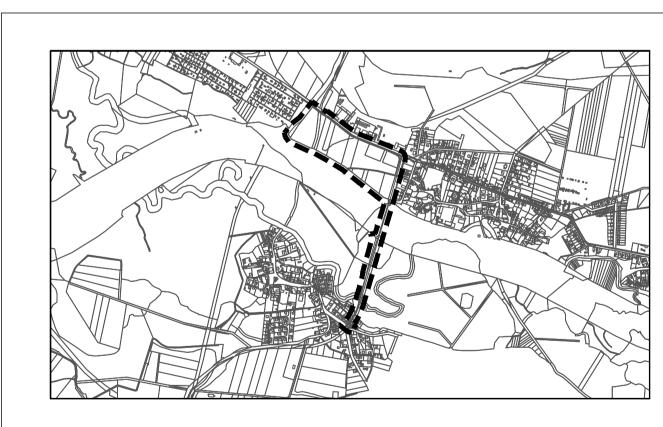
Einbindung einer ökologischen Baubegleitung zur Vorbereitung, Begleitung und Durchführung der geplanten Bauarbeiten im Hinblick auf umwelt- und naturschutzfachliche Aspekte Errichtung temporärer Amphibiensperrzäune mit Fangbehältern sowie täglichen Kontrollen und Leeren der Fangbehälter (zweimal täglich) im Zeitraum von Februar bis

Eingriffsrelevante Vermeidungsmaßnahmen Beschränkung der räumlichen Ausdehnung des Baufeldstreifens durch Kennzeichnung Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes einschließlich der Wurzelbereiche und weiterer Biotope durch geeignete Maßnahmen

Ansaat von Landschaftsrasen aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 5) im Bereich baubedingt genutzter Flächen (Baufeldstreifen, Lagerflächen und Rekultivierung der innerhalb des Baufeldes temporär in Anspruch genommenen Ruderalflur und von Intensivgrünland Rekultivierung des innerhalb des Baufeldes temporär in Anspruch genommenen Waldes durch Anpflanzung von Forstware nach forstfachlichen Vorgaben einschließlich

Abstimmung des Aufforstungskonzeptes mit der unteren Forstbehörde

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 (GVBI. LSA S. 288) i. V. m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. 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 (BGBI. 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 Juni 2023 werden hiermit ausgefertigt.



# Gemeinde Schkopau **BEBAUUNGSPLAN NR. 2/7** "An der Elsterbrücke L 183"

ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Döllnitz" der Gemeinde Döllnitz

# Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplan Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel.: (0345) 239 772 13	nung	
Aktualitätsstand der Planung	Juni 2023		
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\CAD\Satzung\B-Plan.dwg