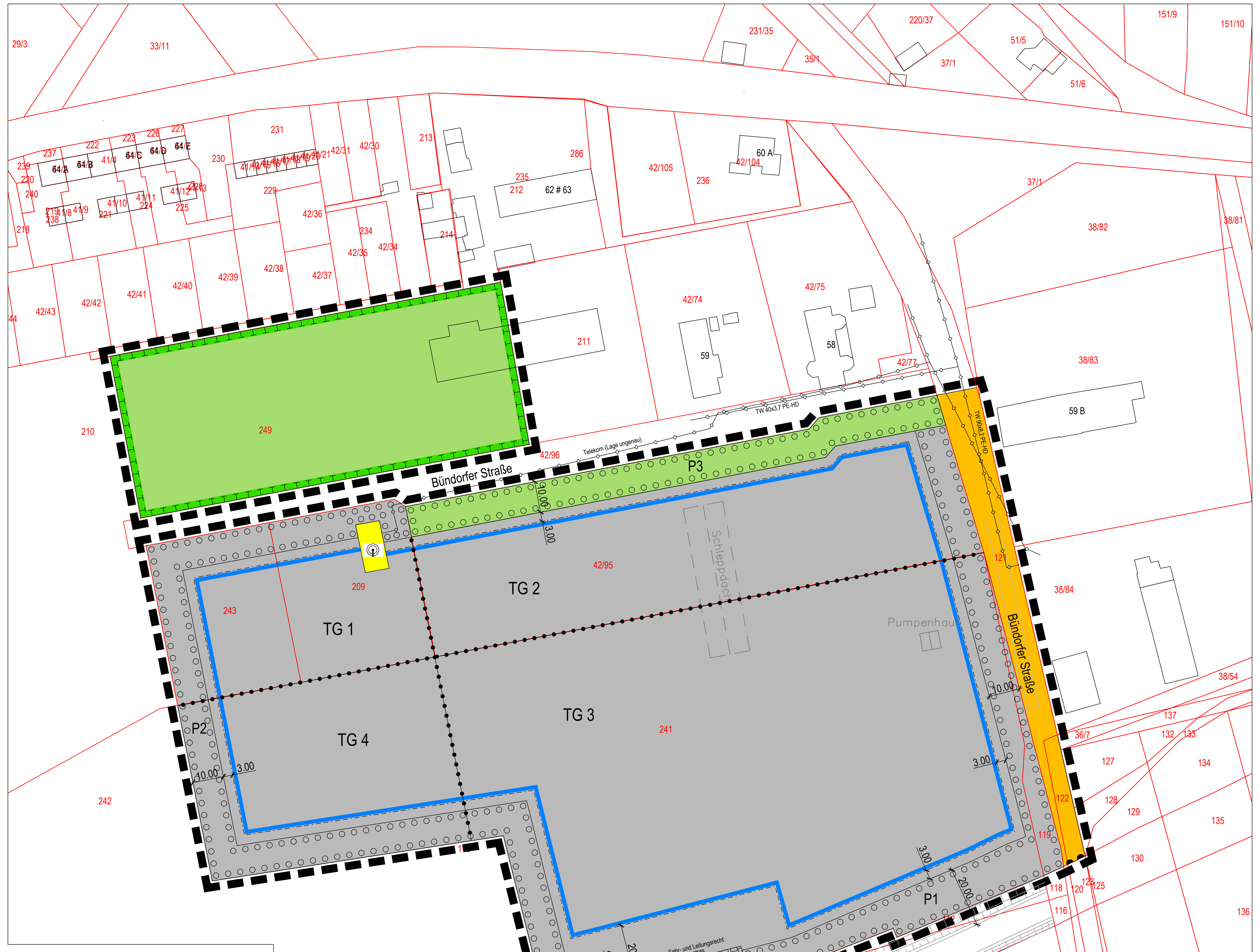
Gemeinde Schkopau, Bebauungsplan Nr. 5/1 „Gewerbegebiet in den Hufen“

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TG 1	GE	L_{EK} 64/49
0,8	OK 12,0 m	

TG 2	GE	L_{EK} 57/42
0,8	OK 12,0 m	

TG 3	GE	L_{EK} 59/44
0,8	OK 12,0 m	

TG 4	GE	L_{EK} 65/50
0,8	OK 12,0 m	

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

241 Bezeichnung vorhandener Flurstücke

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
OK 12,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§§ 16 und 18 BauNVO
Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung:		
	Mobilfunkmast	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
	unterirdisch	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
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 der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
p	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
15.00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags/nachts je m² Grundfläche in dB (A)
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Störfallbetriebe nach 12. BImSchV unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.
Zulässig sind lediglich:
- Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerks betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegen über den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Großhandelsbetriebe unzulässig sind.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen unzulässig sind.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen GE-Teigebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

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

3.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist ein Offenland zu entwickeln. Es sind alle Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Befestigungen zurückzubauen und auf diesen Flächen kulturfähiger Boden aufzutragen. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze ist in einer Breite von mindestens 8 m eine Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen anzupflanzen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.

Pflanzqualität: Heister, mindestens 100 - 150 cm (Baum); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm

Pflanzraster: 1,50 m zwischen den Reihen, 1,50 m innerhalb der Reihe
Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

3.3 Belange des Artenschutzes

Zum Schutz der Brutvögel sind folgende Bauzeiten einzuhalten:
Gehölzbrüter ab 1. Oktober bis 28. Februar
Bodenbrüter ab Anfang August bis Ende März
Gebäudebrüter ab Anfang August bis Ende März

Zum Schutz der Zauneidechsen sind auf der Grundlage eines genehmigten Umsiedlungskonzeptes geeignete Habitatflächen zu kontrollieren und vorkommende Individuen umzusiedeln. Die Umsiedlung erfolgt in im Vorfeld hergestellte Ersatzhabitate. Es sind drei Reptilienburgen anzulegen. Auswahl der Standorte und Ausführung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

4.1 Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstellen. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

4.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen P 1 und P 2 sind dreireihige Baum-Strauch-Hecken zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Anteil Bäume zu Sträucher beträgt 1 : 10.
Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,00 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cartharticus - Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Sal-Weide
Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm

Die Hecke P 1 kann in einer Breite von maximal 10,0 m und die Hecke P 2 von maximal 5,0 m für jeweils eine Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind Vorgaben der ggf. vorhandenen Leitungen sowie der Straßenbauverwaltung zu beachten.

4.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche P 3 ist eine Ansaat mit einer artenreichen gebietsheimischen Saatgutmischung vorzunehmen. Für die Ansaat ist ausschließlich Saatgut der Herkunftsregion 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu ver werden. Die Begrünung ist extensiv durch eine maximal zweimalige Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind mindestens mit einem Scherrasen zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen P 1 und P 2.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5/1 "Gewerbegebiet in den Hufen" aufzustellen (Beschluss-Nr. GR 32/297/2023). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12. Juli 2023 im Amtsblatt Nr. 29/2023 der Gemeinde Schkopau ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. Juli 2023 frühzeitig unterrichtet worden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom .... gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. ....). Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs ist am .... auf der Internetseite der Gemeinde Schkopau mit dem Hinweis erfolgt, dass Stellungnahmen im Veröffentlichungszeitraum von jedermann vorgebracht werden können.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... sowie die Begründung waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... auf der Internetseite der Gemeinde Schkopau unter www.gemeinde-schkopau.de einzusehen.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am .... geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat den Bebauungsplan Nr. 5/1 "Gewerbegebiet in den Hufen" am .... als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.
Der Bebauungsplan wurde am .... im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau ..../........ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Datum, Siegel, Unterschrift

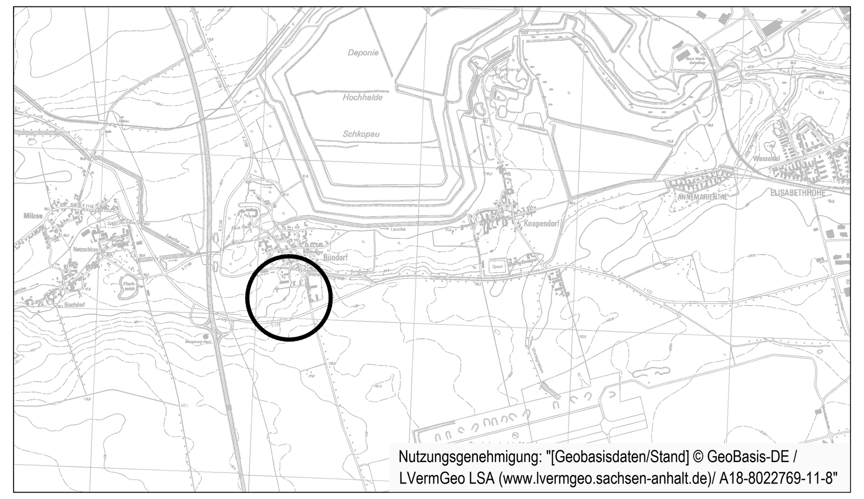
PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau vom .... der Bebauungsplan Nr. 5/1 "Gewerbegebiet in den Hufen", bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)



Gemeinde Schkopau

Bebauungsplan Nr. 5/1 "Gewerbegebiet in den Hufen"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Datum	Juli 2024
Gemarkung	Knapendorf
Flur	6
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten
Vervielfältigungserlaubnis:	"[Geobasisdaten/Stand] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-8022769-11-8"