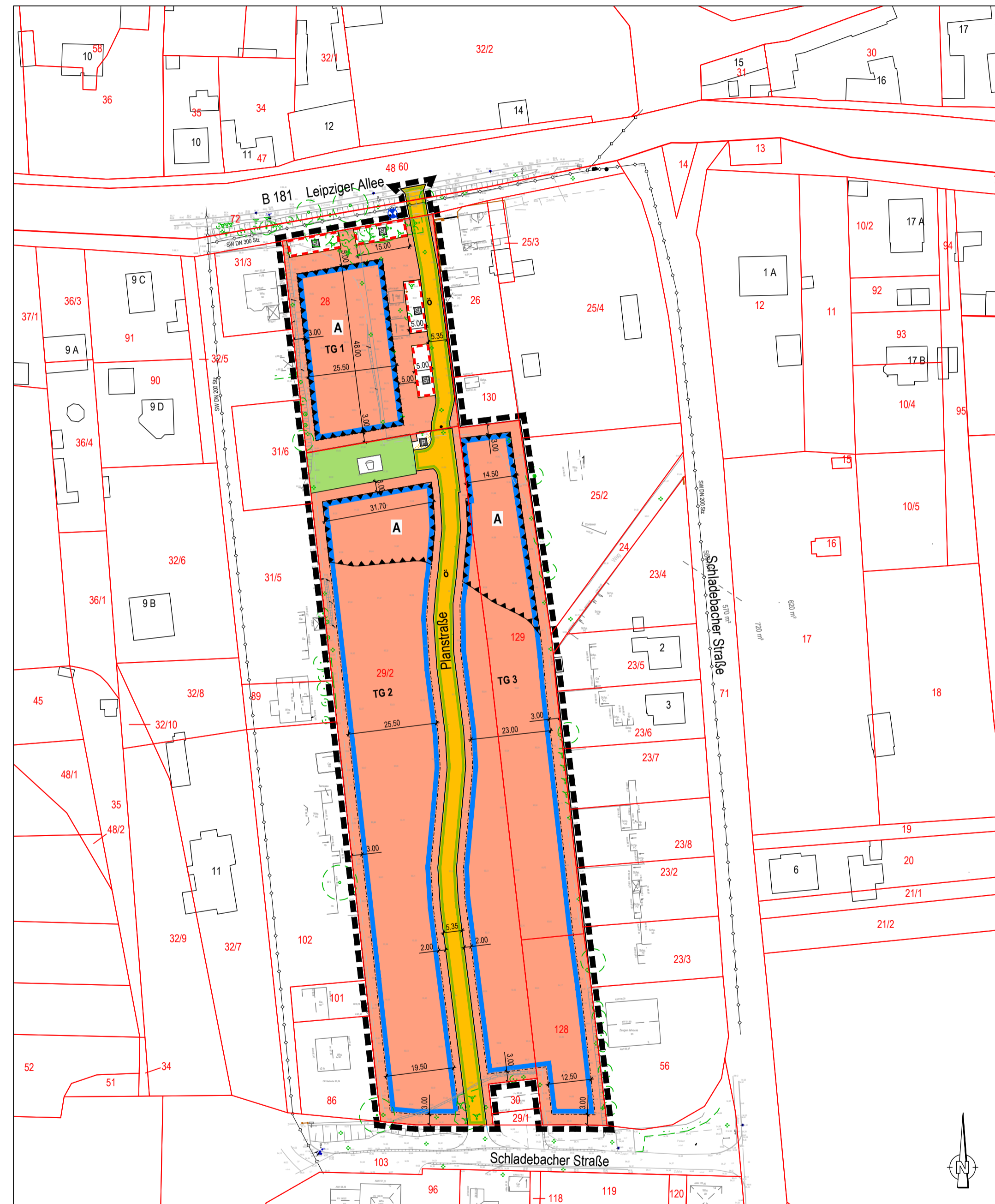


Bebauungsplan Nr. 12/1

"Am alten Bahnhof" im OT Wallendorf

TEIL A PLANZEICHNUNG



TG 1	WA	0,4
III	o	
TG 2	WA	0,4
II	o	
TG 3	WA	0,4
II	o	

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 und 19 BauNVO
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise, 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
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Besucherstellplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
	Spielplatz	
2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise		
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	unterirdisch	
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2	§ 9 Abs. 5 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: privater Stellplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Lagefestpunkt	
	Vermaßung in Metern	
	Poller	
Sonstige Planzeichen ohne Rechtscharakter		
	Grenze vorhandener Flurstücke	
	Flurstücksnummer	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet.
- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil dieser Satzung.

- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 2.1 Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb der Teilgebiete ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen und werden auf drei Vollgeschosse im TG 1 und auf maximal zwei Vollgeschosse in den TG 2 und TG 3 begrenzt.
- 3.0 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)**
- 3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4.0 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- 4.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
- 5.0 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
- 5.2 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen und bauvorbereitende Arbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 5.3 Zum Schutz der Fledermäuse sind Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm vor einer Fällung auf Quartierstrukturen zu untersuchen. Eine Nachkontrolle hat am gefällten Baum zu erfolgen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter durchzuführen, die Ergebnisse zu protokollieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
- 6.0 **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**
- 6.1 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkrone die Stellplätze übersteigt. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm
- Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m² nachzuweisen.
- Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 BauO LSA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Erschließungsanlagen oder anderen baulichen Nebenanlagen genutzt werden, zu begrünen.
- Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgärten zur erschließenden Straße nicht und in den übrigen Freiflächen bis maximal 10 % außerhalb der zulässigen Grundfläche zulässig.
- 7.0 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 In der in der Planzeichnung mit Buchstabe A festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in im Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.
- Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen.
- Von den im Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der im Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Juli 2024 (Gutachten 01235-01).
- 7.2 In der in der Planzeichnung mit Buchstabe A festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung dieser Räume über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Ausgabe 2023-07 (Verkehr im Nachtzeitraum) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenstern durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

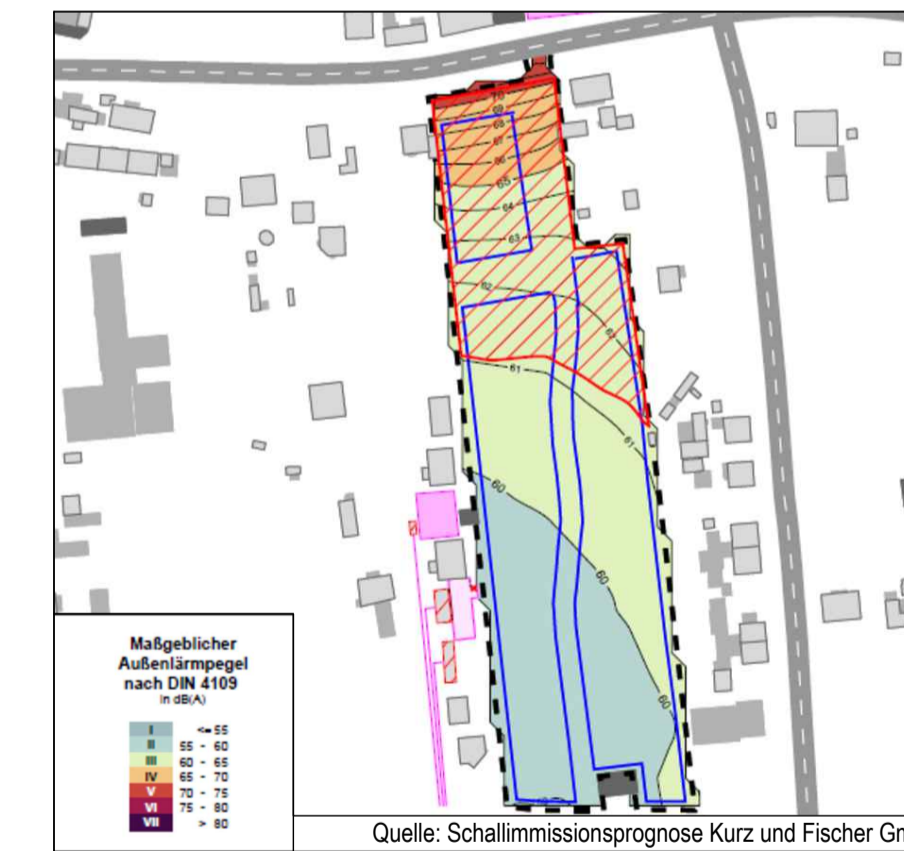
HINWEIS:

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 2. Mai 2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am alten Bahnhof" aufzustellen (Beschluss-Nr. GR 31/290/2023). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 10. Mai 2023 im Amtsblatt Nr. 21/2023 der Gemeinde Schkopau ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer Auslegung des Vorentwurfs erfolgt. Sie hat in der Zeit vom 14. September 2023 bis zum 15. Oktober 2023 stattgefunden. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 6. September 2023 im Amtsblatt Nr. 35/2023 der Gemeinde Schkopau erfolgt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 1. September 2023 frühzeitig unterrichtet worden.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat den Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am alten Bahnhof" 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

Beiplan: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109



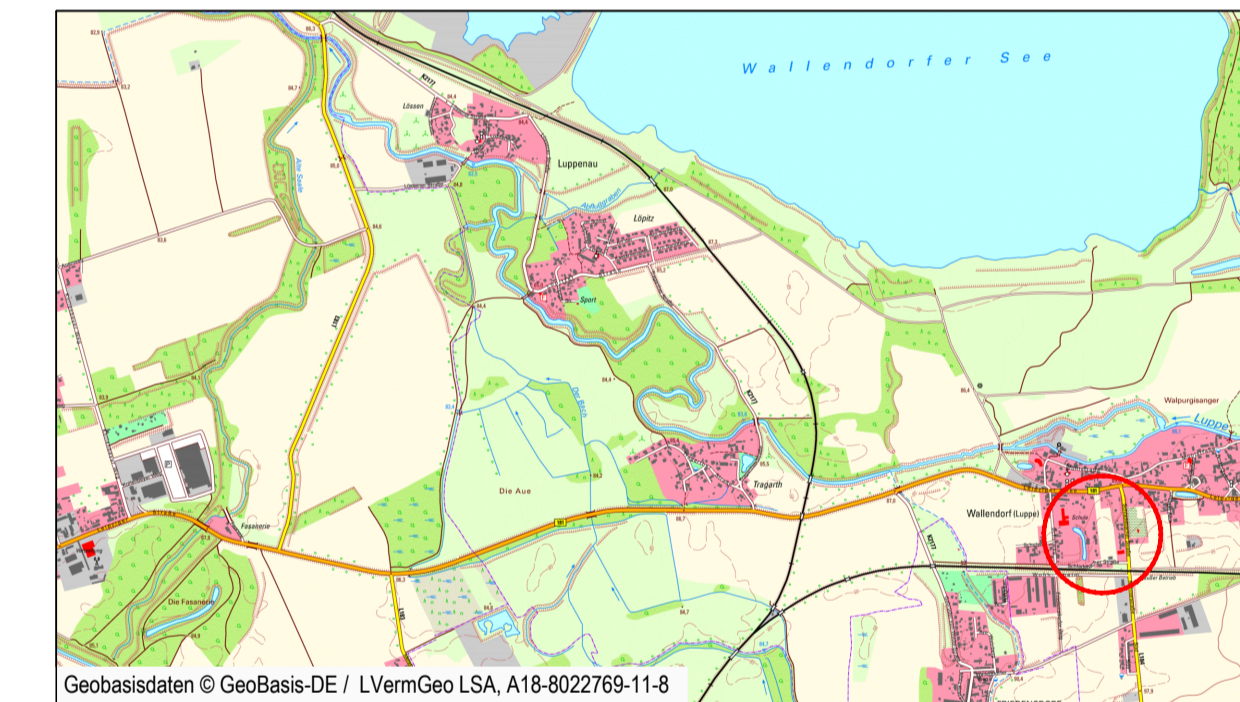
PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau vom der Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am alten Bahnhof" OT Wallendorf, 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)



Gemeinde Schkopau OT Wallendorf

Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am alten Bahnhof" OT Wallendorf gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Juli 2024

Gemarkung: Wallendorf

Flur: 4

Maßstab: 1 : 1.000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand Mai 2023
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Annett Schrinner