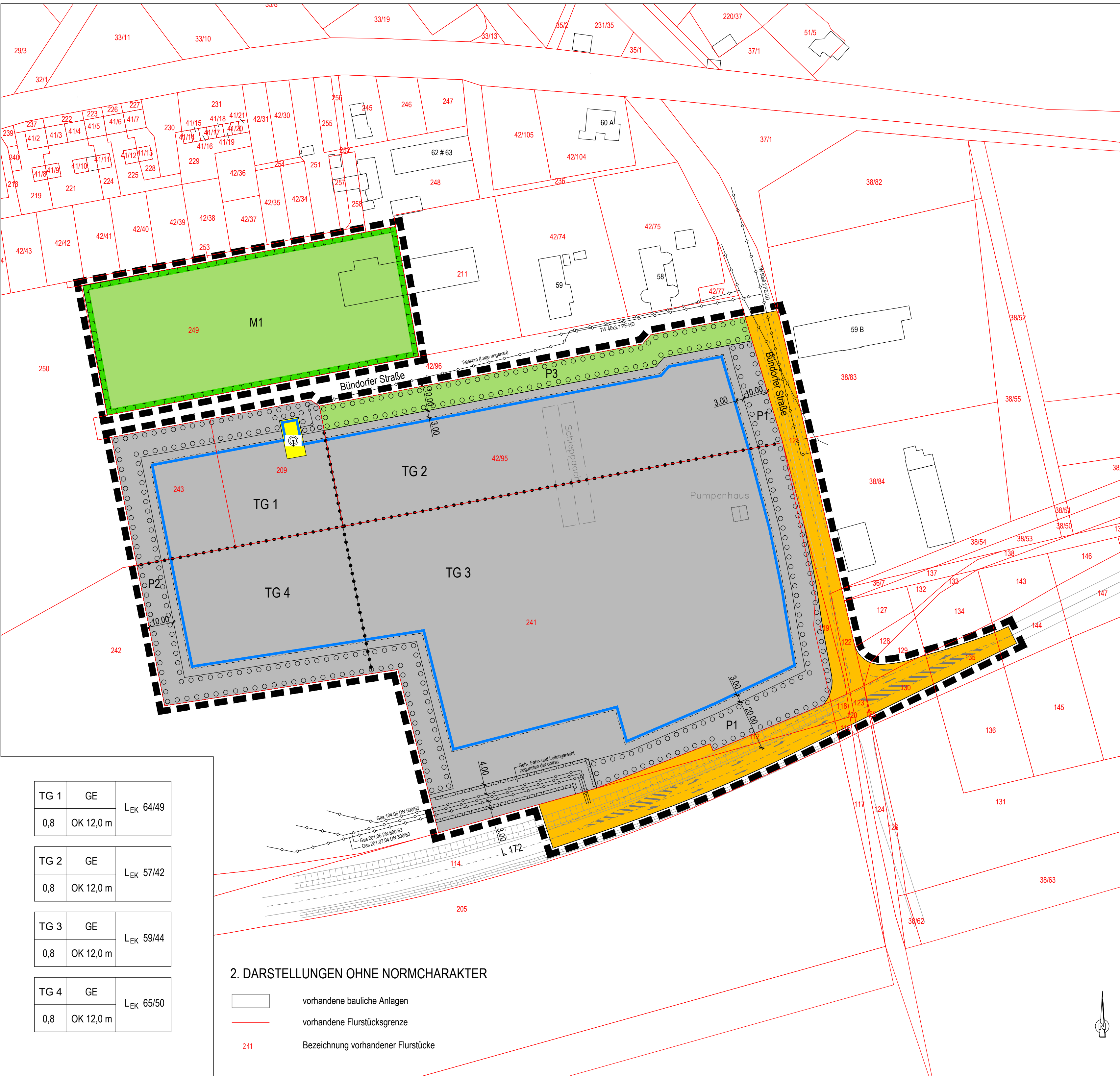


Gemeinde Schkopau, Bebauungsplan Nr. 5/1

„Gewerbegebiet in den Hufen“

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

RECHTSGRUNDLAGE

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

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

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 belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingente L _{eq} nach DIN 45691 tags/nachts je m² Grundfläche in dB (A)
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhenmaß (NN)	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Störfällebetriebe 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:

- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, 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 Verkaufsfähigkeit ausübt und die Verkaufsstelle gegenüber 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 Freizeitanlagen unzulässig sind.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen GE-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L_{eq} je m² Grundfläche in dB(A) 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 wasserdrüssigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 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 6 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 Zaunneidchen sind auf der Grundlage eines genehmigten Umsiedlungskonzeptes geeignete Habitattflächen 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 verpflanz, 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 m² 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 verpflanz, 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 catharticus - Purgier-Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - 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 Herkunftregion 5 (Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland) zu verwenden. Die Begründung 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 32/29/2023). 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 29. April 2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom Februar 2025 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. GR 08/093/2025). Die Veröffentlichung des Planentwurfs wurde am 25. Juni 2025 im Amtsblatt Nr. 26/2025 der Gemeinde Schkopau ortsüblich bekannt gemacht. Sie ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Stellungnahmen im Veröffentlichungszeitraum von jedermann vorgebracht werden können. Zusätzlich ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Schkopau erfolgt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5. Mai 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2025 sowie die Begründung waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Juni 2025 bis einschließlich 25. Juli 2025 auf der Internetseite der Gemeinde Schkopau unter www.gemeinde-schkopau.de einzusehen.

6. 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.

7. 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 ausgestellt.

Datum, Siegel, Unterschrift

PRÄAMBEL

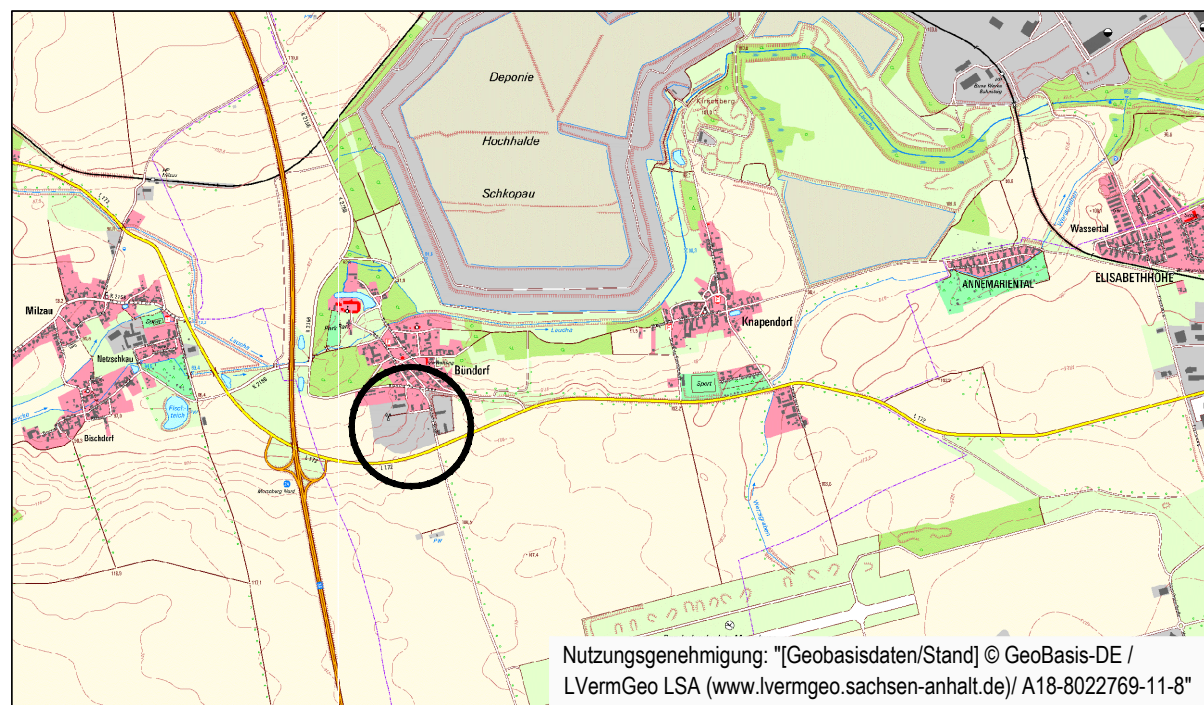
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau vom der Bebauungsplan Nr. 5/1 "Gewerbegebiet in den Hufen", bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

Planzischenverordnung 1990 (BauNVO) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzischenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

In den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. auch DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Bauamt der Gemeinde Schkopau, Schulstraße 18, 06288 Schkopau eingesehen werden.



Gemeinde Schkopau

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

Satzung

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

Datum September 2025

Gemarkung Knapendorf

Flur 6

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage ALK Daten

Vervielfältigungserlaubnis: "GeoBasisdaten/Stand" © GeoBasis-DE / LärmGeo LSA (www.laermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8022769-11-8"