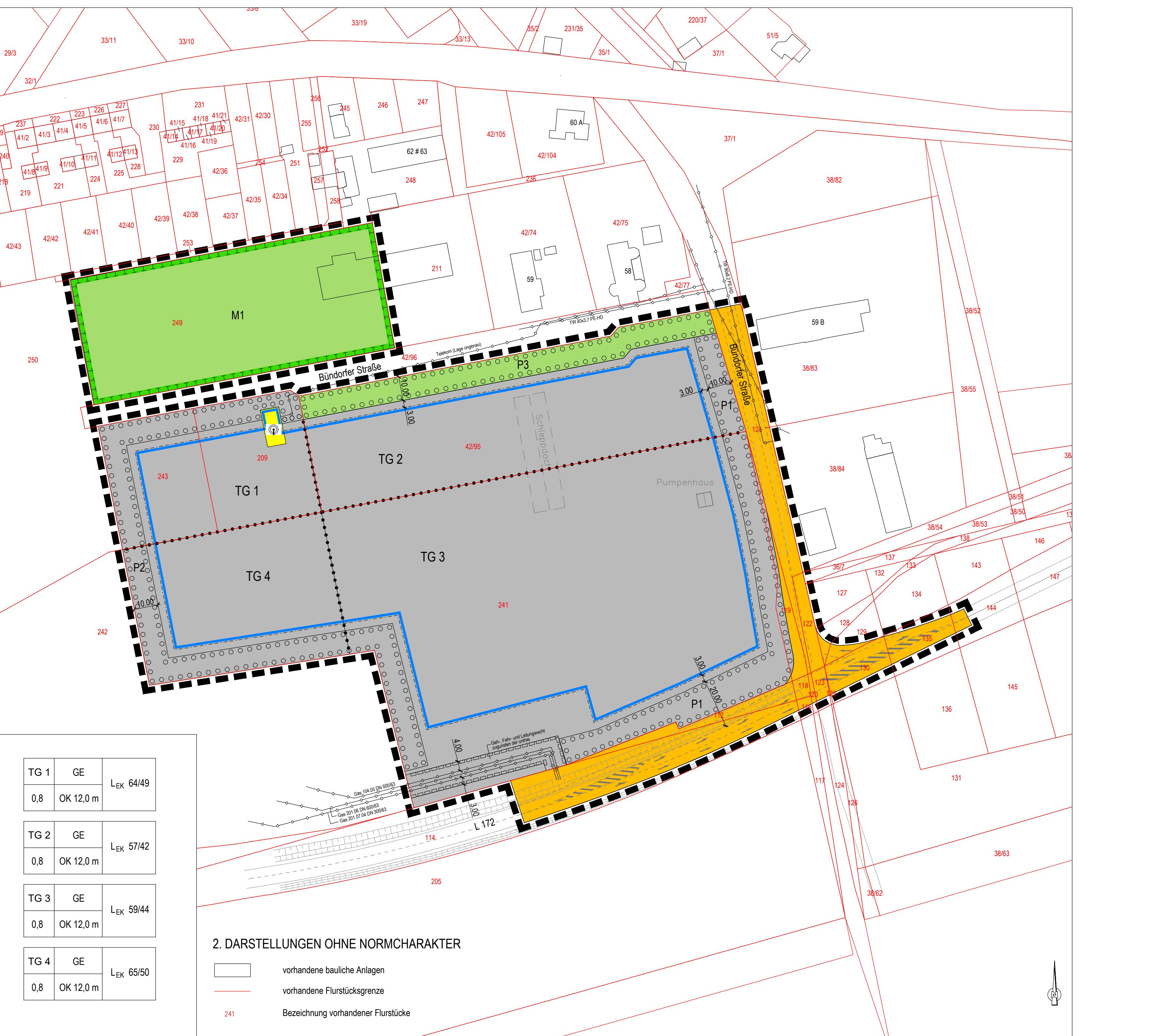


# Gemeinde Schkopau, Bebauungsplan Nr. 5/1 „Gewerbegebiet in den Hufen“

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

RECHTSGRUNDLAGE  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

OK 12,0 m

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

§§ 16 und 18 BauNVO

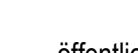
### Baugrenzen



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### Verkehrsflächen



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



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

### Zweckbestimmung:



Mobilfunkmast

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

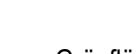
### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

### Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



M

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

### Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen



P

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

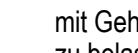
### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 16 Abs. 5 BauNVO

### Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter



15,00

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)

Art der baulichen Nutzung

Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691

Grundflächenzahl

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)

Grundfläche in dB (A)

### Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Quercus petraea

Sorbus aria

Tilia cordata

- Feldahorn

- Hainbuche

- Vogelkirsche

- Traubeneiche

- Mehlebeere

- Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

## 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.

1.1.3 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 Verkaufsfläche ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist.

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

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in allen GE-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L<sub>EK</sub> je m<sup>2</sup> Grundfläche in dB(A) nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querschlag der Wert für die Nachtzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert vor dem Querschlag 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 des 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 M 1 ist ein Offenland zu entwickeln. Es sind alle Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Befestigungen zurückzubauen und auf diesen Flächen kulturlandlicher Boden aufzurütteln. Erhalt der westlichen und nördlichen Grenze ist in einer Breite von mindestens 8 m eine Baum-Strauch-Hedge aus gebietsheimischen Gehölzen anzuplanzen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.

Pflanzqualität: Heister, mindestens 100 - 150 cm (Bau); 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 Zaunkönige sind auf der Grundlage eines gerechtfertigten Umlaufsverzeichnisses die ungeplante Gehölzflächen zu kontrollieren und vorhandene Individuen umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Vierfelder hergestellte Ersatzhabitate. Es sind drei Reproduktionsanlagen zu anlegen. 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 Laubbbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammdurchmesser zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze überstehen. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.

Je 18 m<sup>2</sup> im versiegelter Umfeld eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m<sup>2</sup> zu gewässern.

Die Baumscheiben sind durch Hochbörde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

4.2. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen P 1 und P 2 sind dreireihige Baum-Strauch-Hedden zu pflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Anteil Bäume zu Strauchern beträgt 1 : 10.

Pflanzabstand: 2,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Quercus petraea

Sorbus aria

Tilia cordata

- Feldahorn

- Hainbuche

- Vogelkirsche

- Traubeneiche

- Mehlebeere

- Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

## 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. 3