

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Weißdornbusch" der Gemeinde Schkopau, OT Lochau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

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 § 19 Abs. 1 BauNVO
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 offene Bauweise § 22 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
 Abwasser hier: Regenrückhaltebecken

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung:
 Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemessungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: 50m Dammlinie § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenze
 geplante Flurstücksgrenze
 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 Bezeichnung vorhandener Flurstücke

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 19 Abs. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§§ 22, 23 BauNVO

§ 22 BauNVO
§ 22 BauNVO
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Bauland wird nach BauNVO § 4 ein Allgemeines Wohngebiet.

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl: 0,4 §§ 17 und 19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse: 1 § 20 BauNVO
Dachausbau möglich
- Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- Für das Teilgebiet TG 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zur zukünftigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Stellplätze/Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen sind in der Bauflucht der Wohnhäuser oder dahinter anzuordnen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entsprechend Pflanzliste)**
- Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flutgraben sind 25 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen.
- Der Spielplatz ist mit einer Baum-Strauchhecke einzufrieden.
- Pflanzartenliste für Festsetzungen 6.1 bis 6.3
Feldahorn – Acer campestre
Sandbirke – Betula pendula
Rothorn – Crataegus laevigata
Eberesche – Sorbus aucuparia „Edulis“
Sommerlinde – Tilia platyphyllos
Rotbuche – Fagus sylvatica
Liguster – Ligustrum vulgare
Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Rothorn – Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
Weißdorn – Crataegus monogyna
Schlehe – Prunus spinosa
Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm (Sträucher)
- Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 11.06.2015 wird eine Fläche für Hochwasserschutzanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Bezüglich der kartographischen Darstellung ist der Parzellierungsplan mit 50-Meter-Dammlinie vom 13.06.2016 heranzuziehen. In dem Bereich zwischen der Grenze des Deiches und einer Entfernung von 50 m zu dieser Grenze darf ausnahmsweise dann gebaut werden, wenn eine Ausnahme-genehmigung von den Verboten des Wassergesetzes (WG LSA) vorliegt. Ohne die Vorlage einer Ausnahme-genehmigung ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Gemäß der Stellungnahme der StWH – Halleische Wasser- und Stadtwirtschaft vom 10.06.2016 wird auf die Festsetzung der Leitungsrechte i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend der Planzeichnung verwiesen. Eine Überbauung der Leitungsstrassen wird ausnahmsweise dann zugelassen, wenn die Zustimmung des Versorgungsträgers vorgelegt wird bzw. wenn die Leitungsstrassen in den Bereich des Straßenkörpers verlegt wurden. Ohne die Vorlage der Zustimmung sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

HINWEISE:

- Es gelten die Bestimmungen der §§ 94 bis 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zum Schutz der Deiche. Danach sind u. a. alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können. Insbesondere die Verbote des § 97 Abs. 2 WG LSA (u. a. Verbot der Errichtung sonstiger Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 50 m von der Grenze des Deiches) sind einzuhalten.
- Von der oberen Böschungskante des Schöpfwerksgrabens Flutgraben in Lochau ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Baumaßnahmen (auch Einfriedungen, Abgrabungen etc.) bedürfen der Einzelfallprüfung im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
- Im Interesse einer Minderung der materiellen und finanziellen Aufwendungen bei der Umsetzung des Plans wird der Verzicht auf ein Kellergeschoss empfohlen, da der Bereich als Vernässungsfläche gilt.
- Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Für eine Versickerung sind die Bodenverhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht geeignet. Diesbezüglich wird auf die Möglichkeit der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers auf der Basis einer wasserrechtlichen Erlaubnis in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Schöpfwerksgraben hingewiesen.

SATZUNG

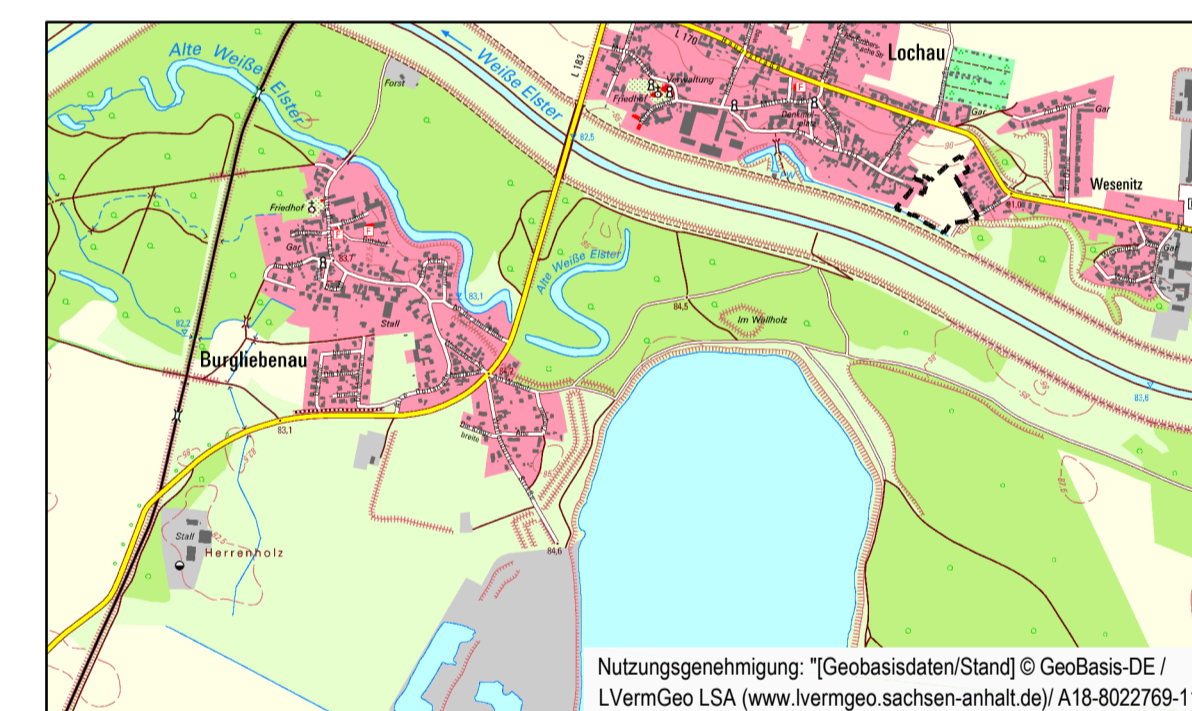
für das Gebiet der Gemeinde Schkopau über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Weißdornbusch" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau, Flurstücke 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, und 872 der Flur 4 in der Gemarkung Lochau.

Aufgrund des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) i. V. m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau am Beschluss Nr. die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 2018 werden hiermit ausgefertigt.

Schkopau,
Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Schkopau, OT Lochau Bebauungsplan Nr. 3 "Am Weißdornbusch"

2. vereinfachte Änderung

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Datum	Juli 2018
Gemarkung	Lochau
Flur	4
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	ALK Daten
Vervielfältigungserlaubnis:	"[Geobasisdaten/Stand] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8022769-11-8"