

**Teilliche Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
**TF 1.1** Nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.  
 § 1 Abs. 5 BauNVO  
**TF 1.2** Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
 § 1 Abs. 6 BauNVO

**Bauweise**  
**TF 2** In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 45 m, in der abweichenden Bauweise a2 eine Länge von 65 m nicht unterschreiten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 24 BauNVO

**Stellplätze und Garagen**  
**TF 3** Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.  
 § 23 Abs. 5 BauNVO

**Anschluss an Verkehrsflächen**  
**TF 4** Die Geltungsbereiche A zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, I und J zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**TF 5** Die Fläche FR4 darf im Geleithsverkehr durch die Müllabfuhr überfahren werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Leitungsrechte**  
**TF 6.1** Die Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönbeck GmbH zu belasten. Die Flächen dürfen nicht überbaut werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 BauNVO  
**TF 6.2** Die Fläche L3 bis zum Neubau der Leitungen auf den Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönbeck GmbH zu belasten. Die Fläche darf bis zum Neubau der Leitungen auf den Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 nicht überbaut werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO und § 23 Abs. 4 BauNVO

**Immissionsschutz**  
**TF 7.1** In den WA 1.1, 2, 3, 4.1 und 4.2 sind offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 und Außenbereiche zum Aufenthalt nach Süden auszurichten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**TF 7.2** In den WA 1.2, 4.3, 5.1, 6.1, 6.2, 8.1 und 8.2 sind offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 nach Osten, Westen oder Süden auszurichten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**TF 7.3** Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Nebenzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung einzuhalten.  
 Erläuternde Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:  
 Lärmpegelbereich Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume, Kindertagesstätten, und ähnliches  
 Unterirdischer Räume und ähnliches  
 Erl: 9'w des Außenbauteils in dB

I	30	—
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	40	40

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 7.4** Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionshörfwerte der TA Lärm am jeweiligen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm durch geeignete bauliche Maßnahmen eingehalten werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**TF 8.1** Auf den Flächen A-C müssen zusammenhängende dichte Gehölzgruppen aus Dornen und Stacheln tragenden Gehölzen mit vorgelagerten Säulendürmen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Anstandswärd angelegt werden. Bestandsgehölze müssen erhalten werden. Je 1,5 m<sup>2</sup> muss mindestens ein Strauch der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 2ev, H60 gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
**TF 8.2** Benerdige Stellen sind in Luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 8.3** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 8.4** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
**TF 9** In begrenzten 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3ev, StU 16 sowie sechs Sträucher in der Mindestqualität 2ev, H 60 der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

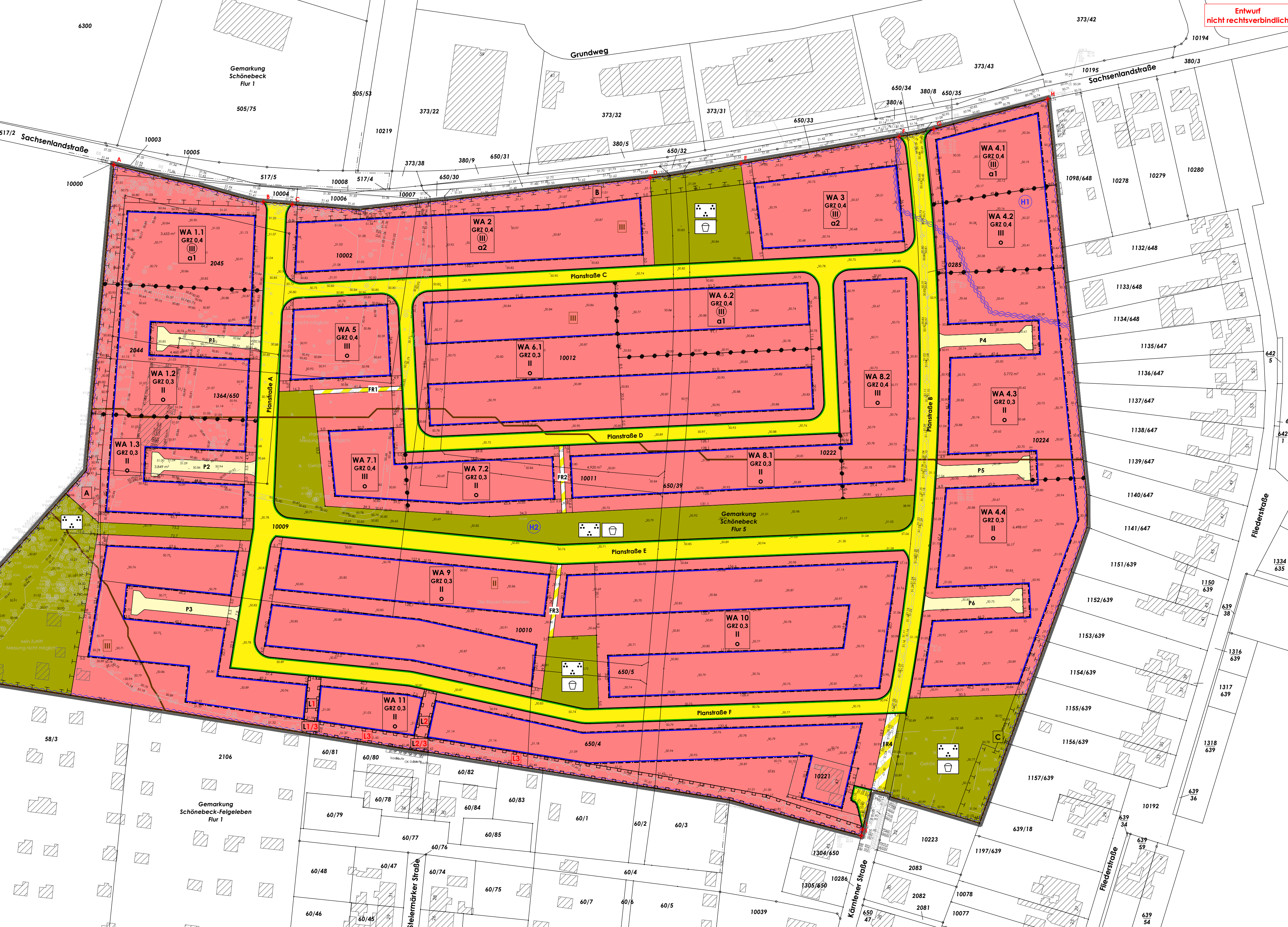
**Verickerung von Niederschlagswasser**  
**TF 10** Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 79 Abs. 4 WG LSA

**Bebauungsplangrundlage**  
**TF 11** Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauNVO LSA

**Pflanzliste 1**  
 Siehe Liste Gebietsseigene Gehölze gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietsseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt

**Pflanzliste 2**  
**Zukunftsbaum**  
 Koeleria paniculata  
 Acer campestre  
 Acer campestre 'Erigii'  
 Acer campestre 'Hulbers Eleganz'  
 Acer monspesulanum  
 Acer platanoides  
 Acer platanoides 'Alderhauen'  
 Acer platanoides 'Cleveland'  
 Acer platanoides 'Columnaire'  
 Acer platanoides 'Deborah'  
 Acer platanoides 'Royal Red'  
 Alnus x spaethii  
 Carpinus betulus 'Fastigiata'  
 Carpinus betulus 'Lucas'  
 Catalpa bignonioides  
 Celtis australis  
 Corylus colurna  
 Crataegus laevalis 'Carrierei'  
 Crataegus x prunifolia  
 Eriobotrya japonica  
 Fraxinus americana 'Autumn Purple'  
 Fraxinus ornus  
 Fraxinus ornus 'Louisia Lady'  
 Fraxinus ornus 'Meckel'  
 Fraxinus pennsylvanica  
 Fraxinus pennsylvanica 'Summit'  
 Ginkgo biloba  
 Ginkgo biloba 'Fastigiata Bagon'  
 Gleditsia triacanthos 'Inermis'  
 Gleditsia triacanthos 'Shademaster'  
 Gleditsia triacanthos 'Skyline'  
 Gleditsia triacanthos 'Sunburst'

Koeleria paniculata  
 Liquidambar styraciflua  
 Liquidambar styraciflua 'Worpleston'  
 Liriodendron tulipifera  
 Malus tchotchokii  
 Ostrya carpinifolia  
 Parrotia persica  
 Platanus acerifolia  
 Populus nigra 'Italica'  
 Quercus cerifolia  
 Quercus frainetto  
 Quercus petraea  
 Quercus rubra  
 Robinia pseudacacia  
 Robinia pseudacacia 'Bessiana'  
 Robinia pseudacacia 'Nyssegi'  
 Sophora japonica  
 Sophora japonica 'Regent'  
 Sorbus arbuscula  
 Sorbus intermedia 'Brouwers'  
 Sorbus x thuringica 'Fastigiata'  
 Tilia americana 'Nova'  
 Tilia cordata 'Rancho'  
 Tilia tomentosa 'Branford'  
 Tilia x eucliora  
 Tilia x europaea 'Palazzo'  
 Tilia x rooseae 'Olivieri'  
 Ulmus-hybride 'Columella'  
 Ulmus-hybride 'New Horizon'  
 Ulmus x hollandica 'Lobel'



**Pflanzzeichnerklärung**  
**Art der baulichen Nutzung**  
**WA 1.1** Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet WA 1.1 § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
**GRZ 0.3** Grundflächenzahl z. B. 0,3 § 16 Abs. 2 BauNVO  
**II** Zulässige Zahl der Vollgeschosse maximal z. B. 2 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO  
**III** Zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. 3 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
**o** offene Bauweise § 22 BauNVO  
**o1** abweichende Bauweise z. B. abweichende Bauweise o1 § 22 BauNVO  
**o2** Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
**Planstraße A** Straßenverkehrsfläche (Öffentlich) z. B. Planstraße A § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**BR1** Straßenbegrenzungslinie  
**PK1** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Öffentlich) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**P1** Straßenverkehrsfläche (Privat) z. B. Straße P1 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**+** Anschluss an Verkehrsflächen z. B. Punkt A

**Grünflächen**  
**Ö** Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**Ö1** Zweckbestimmung Parkanlage  
**Ö2** Zweckbestimmung Spielplatz

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**Ö** Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft z. B. Fläche A § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**Ö1** Flächen die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasserentsorgung Schönbeck GmbH zu belasten sind z. B. Fläche L1 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**Ö2** Lärmpegelbereiche z. B. Lärmpegelbereich II

**Nachrichtliche Übernahmen**  
**H1** Fläche mit Hochwassergefahr (niedrige Wahrscheinlichkeit HQextrem/ HQ 200) Wasserrette 0,5 - 1,0 m § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 78b WHG  
**H2** Fläche mit Hochwassergefahr (niedrige Wahrscheinlichkeit HQextrem/ HQ 200) Wasserrette 0,5 - 1,0 m § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 78b WHG

**Darstellungen ohne Normcharakter**  
**B** Bemaßung in Meter  
**10222** Flurstücksnummer z. B. Flurstück 10222  
**---** Flurgrenzen  
**▭** Bestandsgebäude  
**□** Baudenkmal (außerhalb des Plangebiets)

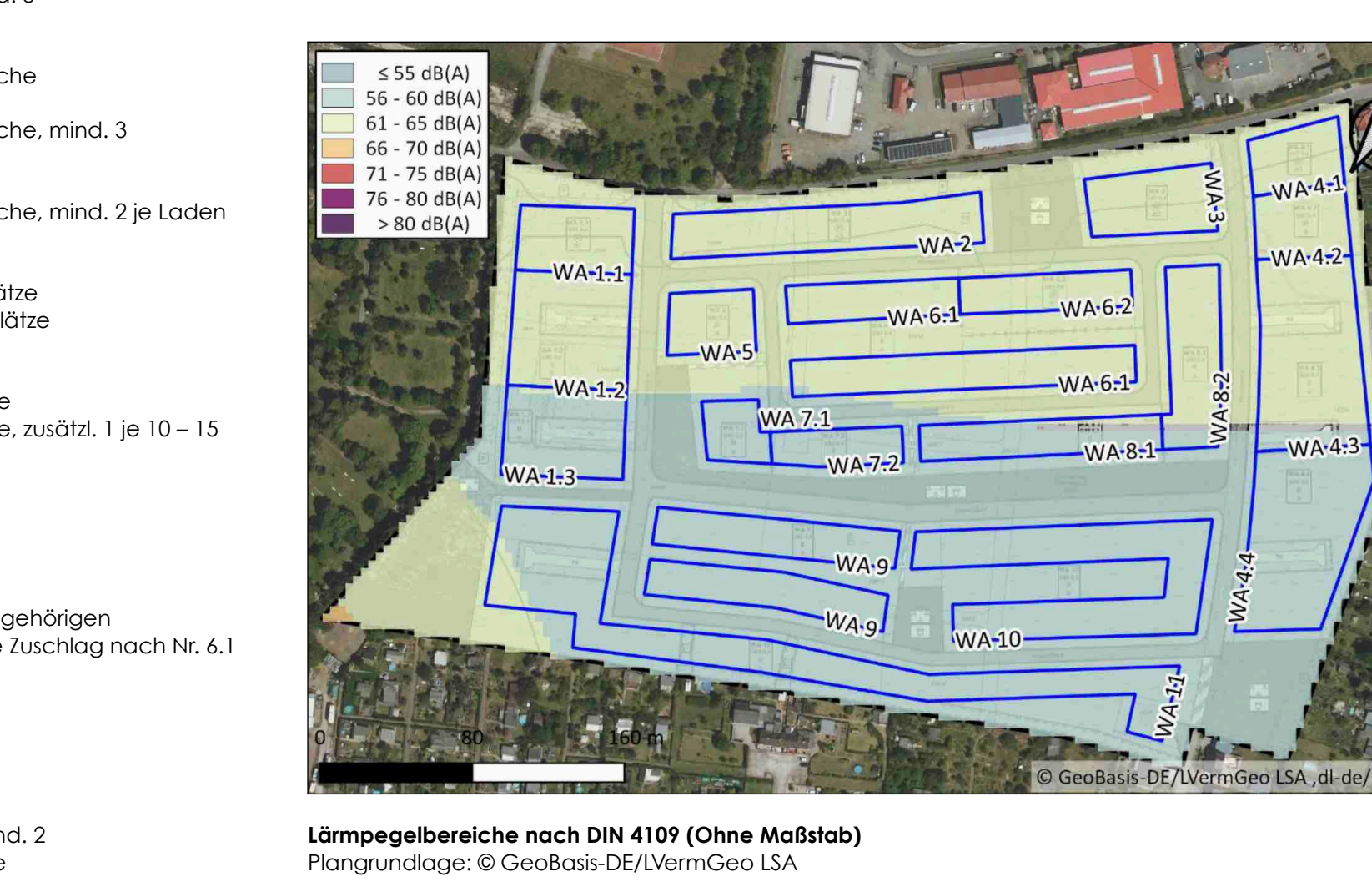
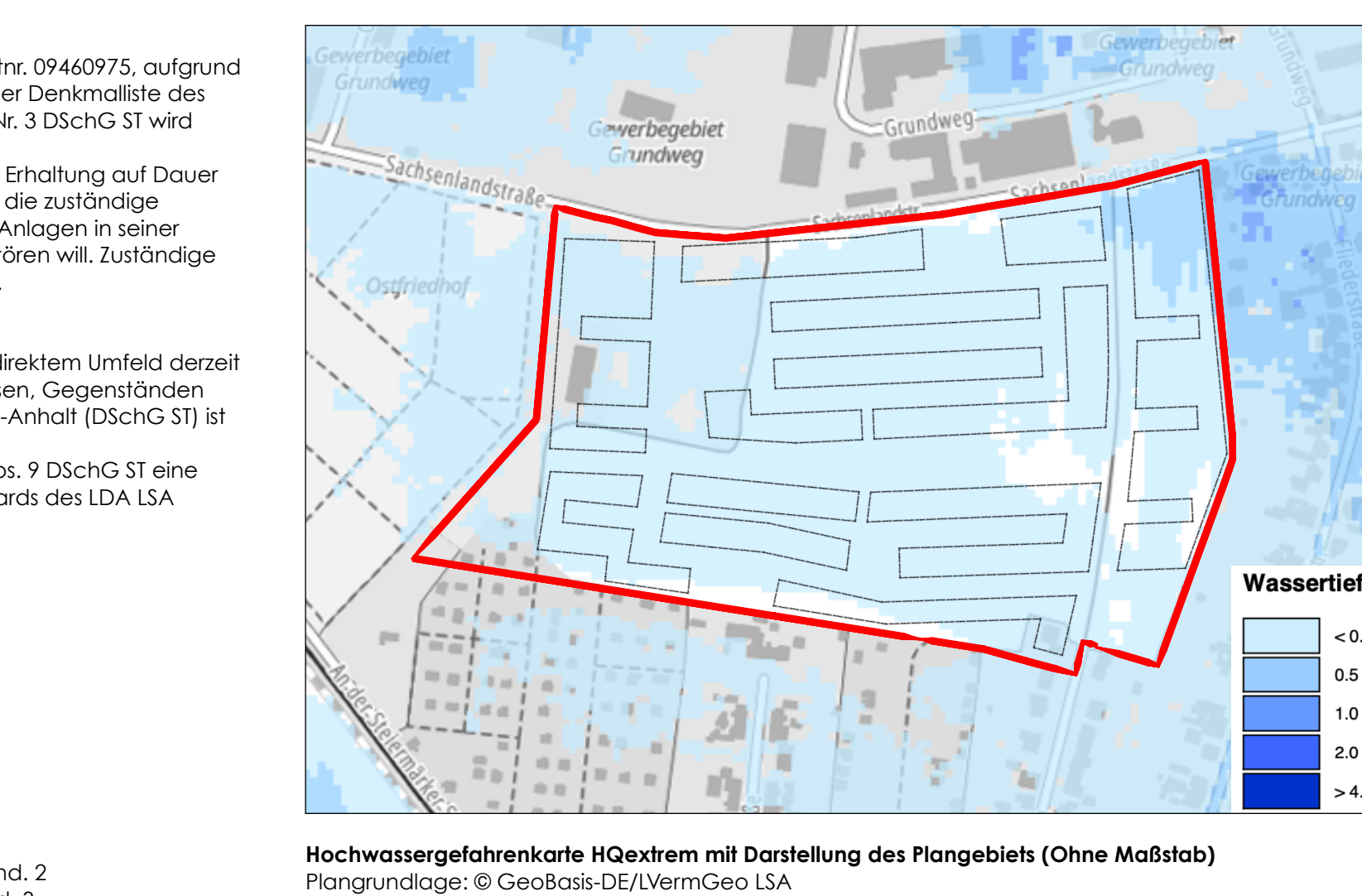
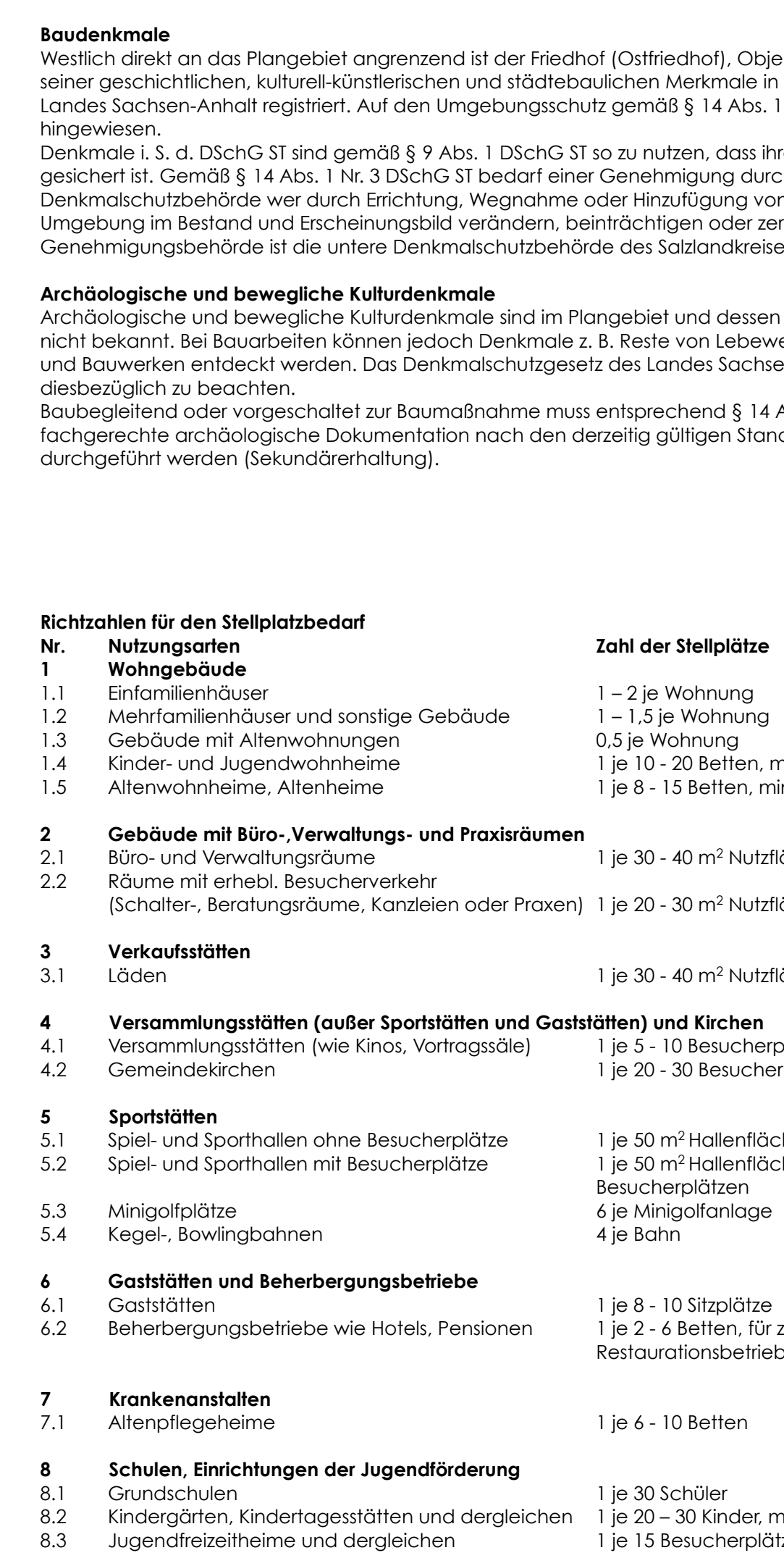
**Nutzungscharakter**  
**WA 1.1** Art der baulichen Nutzung  
**GRZ 0.3** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse  
**o** Bauweise

**Baudenkmal**  
 Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend ist der Friedhof (Ostfriedhof), ObjektNr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert. Auf den Umgebungsschutz gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST wird hingewiesen.  
 Denkmal, i. S. d. DSchG ST sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG ST zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde wer durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören will. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Salznestkreises.

**Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale**  
 Archäologische bewegliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld derzeit nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch Denkmale z. B. Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken entdeckt werden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) ist diesbezüglich zu beachten.  
 Baubegleitend oder vorgeschaltet zur Baumaßnahme muss entsprechend § 14 Abs. 9 DSchG ST eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt werden (Bekundamenthaltung).

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2 je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude	1 - 1,5 je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altherwohnungen	0,5 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10-20 Betten, mind. 2
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 - 15 Betten, mind. 3
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erhöht. Besucherverkehr	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 - 15 Besucherplätze
2.3	Ischalter-, Besprechungsräume, Kantinen oder Praxen	1 je 20 - 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3
3	Verkaufsstellen	1 je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 2 je Laden
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten (wie Kirchen, Vortragssäle)	1 je 5 - 10 Besucherplätze
4.2	Gemeindekirchen	1 je 20 - 30 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.2	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 - 15 Besucherplätze
5.3	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.4	Kegelei, Bowlingbahnen	4 je Bahn
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten	1 je 8 - 10 Sitzplätze
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen	1 je 2 - 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1
7	Krankenanstalten	
7.1	Altenpflegeheime	1 je 6 - 10 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 - 30 Kinder, mind. 2
8.3	Jugendzeitheime und dergleichen	1 je 15 Besucherplätze



**Katastermerkmal**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit nach der Bildung der Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Magdeburg, den .....  
 .....  
 Herrsteller der Planunterlagen  
 Oberbürgermeister ...

**Einleitungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Schönbeck (Elbe) hat am 16. Mai 2024 den Beschluss (Beschluss Nr. 0641/2024) zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ gefasst.

Schönbeck (Elbe), den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister ...

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom 5.3.2025 bis einschließlich 6.6.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2.3.2025 beteiligt.

Schönbeck (Elbe), den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister ...

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

Schönbeck (Elbe), den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister ...

**Satzungsbeschluss**  
 Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schönbeck (Elbe), den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister ...

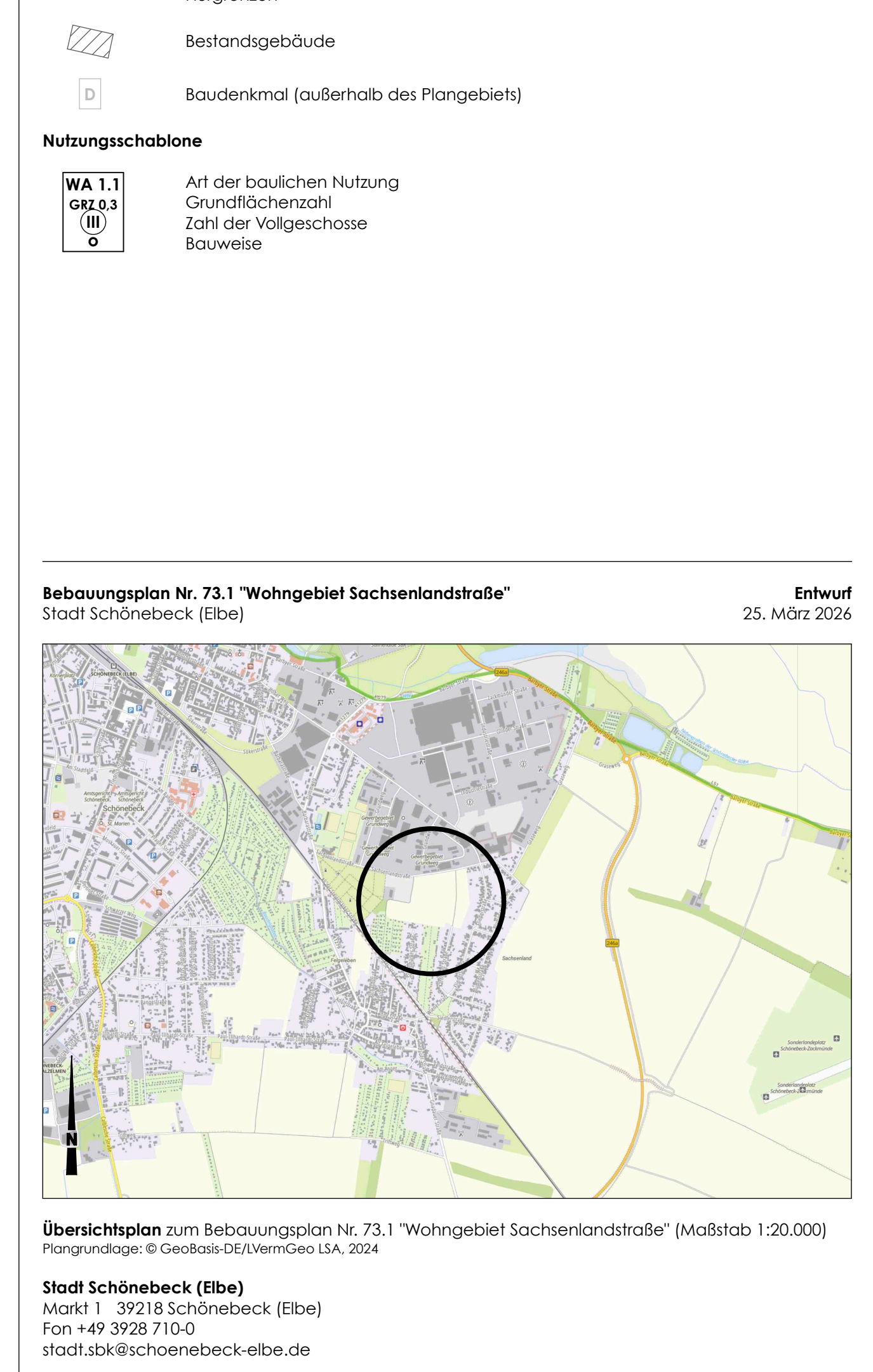
**Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt Schönbeck (Elbe), den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister ...

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im ... .. öffentlich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erschöpfung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönbeck (Elbe), den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister ...

**Rechtliche Grundlagen**  
 Kommunerverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist  
 Bauauftragsverordnung (BauAUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist  
 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013. 440. 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10)



**Bebauungsplan Nr. 73.1 'Wohngebiet Sachsenlandstraße'**  
 Stadt Schönbeck (Elbe)  
 Entwurf 25. März 2026

**Übersichtplan zum Bebauungsplan Nr. 73.1 'Wohngebiet Sachsenlandstraße'** (Maßstab 1:20.000)  
 Plangrundlage: © GeoBasis-DE/VermeerGeo LSA, 2024

**Stadt Schönbeck (Elbe)**  
 Markt 1 39218 Schönbeck (Elbe)  
 Fon +49 3928 710-0  
 stadt.schoenbeck@schoenbeck-elbe.de