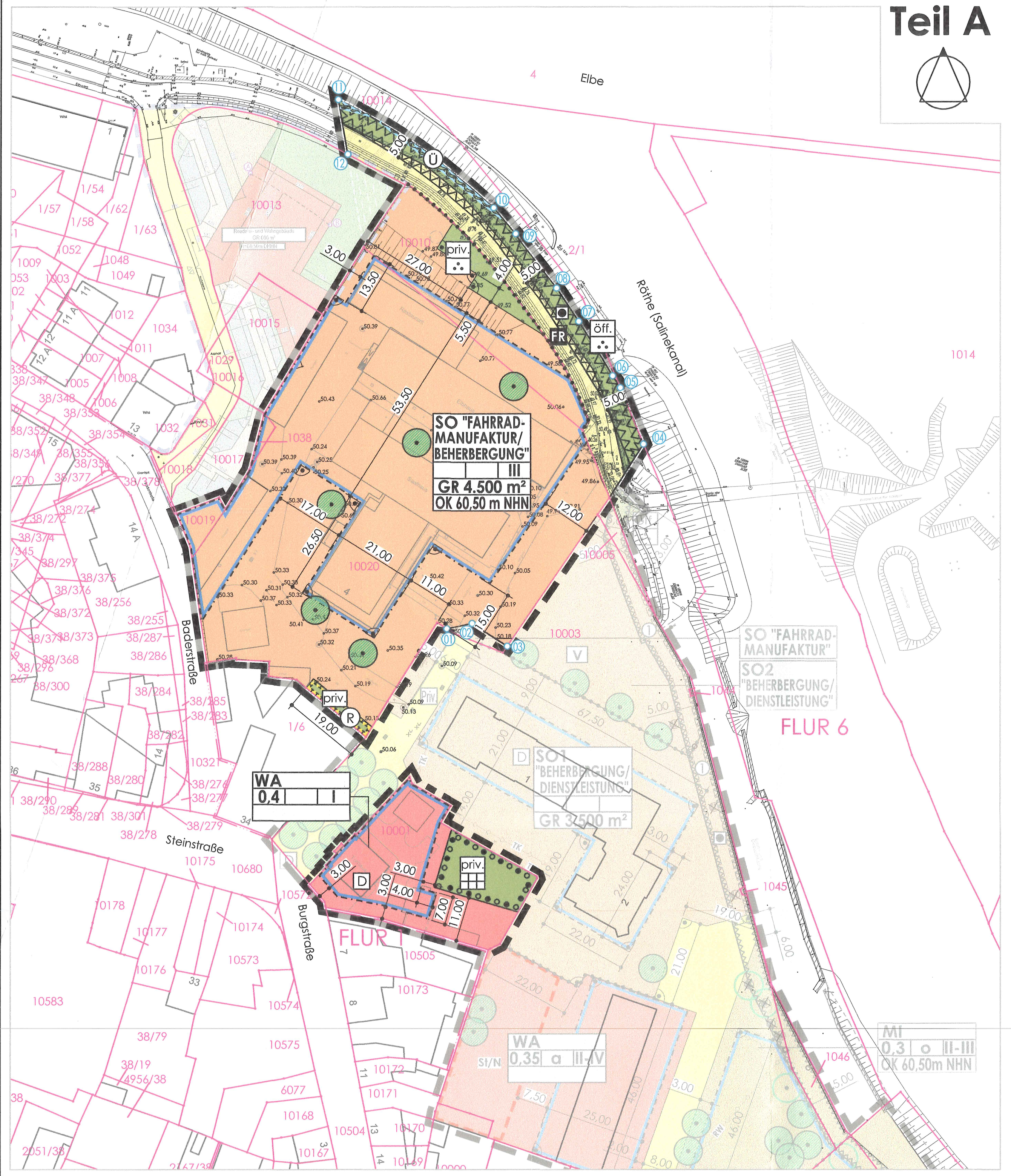


Teil A

Hinweise:

- Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Maßnahmen sind so zu planen und auszuführen, dass negative Auswirkungen, welche bis in das FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" hineinreichen, nicht zu erwarten sind.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße"- 4. Änderung gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) in der jeweils aktuellen Fassung.
- Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 4. Änderung nahezu vollständig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gem. § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) - (siehe Kapitel 6.6.2 der Begründung zur Bebauungsplanung).
- Die Bestimmungen des § 97 WG LSA zum Schutz der Deiche sind zu beachten (Anlagenverbotsstreifen nach § 97 (2) WG LSA).
- Das Vorhabengebiet befindet sich zum Teil im Gewässerrandstreifen der Elbe. Es sind die Beschränkungen und Vorgaben des § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA zu beachten.
- Das Vorhabengebiet grenzt an die Elbe. Die Errichtung oder wesentliche Änderung einer Anlage in, an, über und unter einem oberirdischen Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 (1) WG LSA.
- Umgebungsschutz des Baudenkmals: Ab einer 3-geschossigen Bebauung ist im Vorfeld von Planungen eine denkmalrechtliche Abstimmung mit zuständigen Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Gestaltung von Neu- und Umbaumaßnahmen erforderlich.
- Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich de Bebauungsplanes die ehemalige Burganlage Schönebeck. Es ist davon auszugehen, dass sich Reste derselben im Boden erhalten haben. Daher bedürfen Erdarbeiten im vorliegenden Geltungsbereich gem. § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die unteren Denkmalschutzbehörde.

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt	
	Stadt	Schönebeck (Elbe)
	Gemarkung	Schönebeck (Elbe)
	Flur	6
	Maßstab	1 : 1.000
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr)		06/2020
Vervielfältigungserlaubnis erteilt	durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt	
	Aktenzeichen	A18-38912-2009-14
Vermessung:	Maßstab	1 : 1.000
	Lagesystem	ETRS89.UTM 32
	Höhenstatus	NHN 160
	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Dietwalt Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg	
	Telefon:	0391 / 59417-0

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl / Geschossigkeit / Bauweise / Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen — Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- GR.....m² — Grundfläche
- I / III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 60,50m NHN — Höhe baulicher Anlagen, in ...m NHN, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öff. — Grünflächen, öffentlich
- priv — Grünflächen, privat
- Grünanlage
- Hausgarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz; hier: durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet Elbe i. S. d. § 76 (1) WHG (§ 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 99 Abs. 1 WG LSA)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- R — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB); hier: zu erhaltender Baum

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Torwächterhaus und Einfriedung Cokturhof

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier:
- Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA
- Abgrenzung unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- (01) ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Lagesystem ETRS89.UTM32)

	Koordinaten Rechtswert	Hochwert		Koordinaten Rechtswert	Hochwert
01	688339.25	5766918.87	07	688382.61	5766976.76
02	688345.51	5766920.20	08	688379.65	5766981.32
03	688354.16	5766914.59	09	688365.99	5767003.06
04	688387.50	5766964.45	10	688350.54	5767022.89
05	688386.20	5766967.29	11	688312.43	5767049.92
06	688384.33	5766972.68	12	688314.82	5767036.01

informelle Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 Cokturhof-Barbyer Str. (Ursprungsplan; einschließlich der 1. bis 3. Änderung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg-Neubau Reederei Süßenbach"

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenze
- Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen
- ausgewählte Höhenangaben (NHN 160)
- Hochwasserschutzmauer

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für den Betrieb einer gewerblich tätigen Fahrradmanufaktur mit Ausstellungsbereich und Mehrzwecksaal, Beherbergungsbetrieb i. S. des § 3 (3) BauNVO, einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13a, letzter HS. BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaft i. S. des § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig.
Darüber hinaus ist neben baulichen Anlagen zur Infrastrukturver- und -entsorgung zusätzlich die Errichtung einer selbständigen Verkaufseinrichtung für Fahrräder und Zubehör sowie über der Fahrradmanufaktur - zzgl. der Beherbergungsnutzung - untergeordneten Größenordnung, bezogen auf die nutzbare Grundfläche (< 50%), zulässig.
2. Innerhalb der zum Uferbereich der Elbe liegenden Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist die Errichtung einer Terrasse einschließlich Überdachung zulässig. Die Höhenlage des Fußbodens hat mind. 50,30 m NHN zu betragen. Die Aufstandsfläche der Terrasse kann bis auf Höhe des Fußbodens aufgefüllt und mit einer Böschungsneigung von 1:7 durch im Verband aufgerichtete Wasserbausteine oberflächenplan, im Übergang zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" befestigt werden.
3. Die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet **WA** gem. § 1 (6) BauNVO als unzulässig ausgeschlossen.
4. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

5. Die festgesetzte Grundfläche umfasst sämtliche, zum ordnungsgemäßen Betrieb der im Sonstigen Sondergebiet **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** zulässigen Nutzungen notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen, auch als verkehrliche und technische Erschließungsanlagen.
6. Der Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf max. 80 % ihrer Gesamtfläche betragen. Die Festsetzungsgegenstände der textl. Festsetzung Ziff. 2. bleiben von Vorstehendem unberührt.
7. Gebäude und bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** dürfen die Gebäudehöhe des Baudenkmals "Ehemaliges Königliches Salzamt" im Bereich des Flurstücks 1003, Flur 6, Gem. Schönebeck (Elbe) nicht überragen. Hierunter fallen auch Dachaufstiege, Aufzugsüberfahrten und sonstige technische Nebenanlagen, welche bis zu einer maximalen Höhe von 60,50 m NHN zulässig sind.

Bauweise, Baugrenzen

8. Für Gebäude und bauliche Anlagen des Sonstigen Sondergebietes **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** wird für den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass auf die westliche Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden darf.
9. Die Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Treppen, Balkonen u. ä., gem. § 23 (3) BauNVO im Bereich der privaten Verkehrsfläche "Cokturhof" bis zu 0,50 m überschritten werden.

Verkehrsflächen

10. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind auch Verkehre technischer Dienste, von Versorgungsträgern sowie Gewässerunterhaltungspflichtigen zulässig.

Stellplätze und Garagen

11. Gem. § 12 (6) BauNVO sind, auch in den östlich und südlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** die, dem Nutzungszweck zugeordneten erforderlichen Stellplätze und Garagen vorzusehen, darunter ein Stellplatz für Kraftomnibusse sowie verkehrliche und technische Erschließungsanlagen für Kunden- und Lieferverkehre. Fahrradabstellplätze sind dauerhaft zu pflegen und in gebundener Bauweise, zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den gem. Satz 1 genannten Bereichen allgemein zulässig.
12. Für die Anlagen von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA** gilt:
Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60 % wasserdurchlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster, Ökopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

13. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ist die Anlage eines Biergartens in Form einer dem Sonstigen Sondergebiet **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** zugeordneten Außengastronomie bei Erhaltung des vorhandenen, vitalen Großbaumbestandes zulässig.
Bis zu 20 % der Biergartenfläche darf wasserdurchlässig befestigt werden.
14. Zur Einrichtung eines Biergartens darf der Baumbestand auf max. 30 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" entfernt werden. Vorzugsweise sind schwachwüchsige und durch zu engen Stand beeinträchtigte Gehölze zu entnehmen, große, vitale Einzelexemplare der Robinie mit durchgängigen Leittrieben und ausgebildeter Krone sind zu erhalten. Die solcherart ausgelichteten Robinienbestände sind dauerhaft zu pflegen und im Falle ihres Abgangs mittels Nachpflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste zu ersetzen.

Gewässerrandstreifen

Hinweis:
Die vorhandene Hochwasserschutzmauer befindet sich teilweise innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens. Die Nutzungen im Gewässerrandstreifen sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen. Bauliche Anlagen und Veränderungen der Geländeoberfläche innerhalb des festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

15. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" sind gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB Aufschüttungen oberhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Höhe von 1,50 m, jedoch nicht oberhalb 50,30 m NHN zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprüngen ist in diesem Zuge zulässig.
Abgrabungen zur Ausmuldung von Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung bleiben hiervon unberührt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16. Die zum Erhalt und zur Bepflanzung festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze sind zu erhalten und zu pflegen; die Koniferen sowie die Birken können durch Pflanzung von Hochstämmen standortgerechter Arten - vorzugsweise Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche oder wahlweise heimische Obstgehölze ersetzt werden. Weiterhin ist auf der Fläche die Pflanzung von Hochstamm-Obstgehölzen und Beerensträuchern zulässig. Vorhandene Mauern sind vorzugsweise mit heimischen Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
17. Im Bereich der privaten mit (R) bezeichneten Grünfläche ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Hinweis:
Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar.
Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

18.
a) Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Sowohl alternativ als auch in Kombination können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.
b) Die zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Für die als zu neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind Hochstämme gem. Artenliste - vorzugsweise Winterlinde, Sommerlinde oder Stieleiche - zu verwenden.

Artenliste

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen			
Acer platanoides	Spitzahorn	Pyrus pyraster	Wildbirne
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Malus sylvestris	Wildapfel	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher, Gehölzgruppen, Hecken			
Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix alba	Silberweide
Cornus mas	Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix fragilis	Bruchweide
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	Salix viminalis	Korbweide
Ribus nigrum	Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
Ribes rubrum	rote Johannisbeere	Viburnum opulus*	Gem. Schneeball

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter:

Sträucher			
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Philadelphus coronarius*	Bauern-Jasmin
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Prunus cerasifera nigra	Blutpflaume
Chaenomeles mollis	Zierquitte	Prunus serrulata	Jap. Zierkirsche
Deutzia scabra	Deutzie / Schneeflockenstrauch	Rosa spec.	Wildrosenarten
Hamamelis mollis	Zaubernuss	Symphoricarpos alba*	Schneebeere
Hibiscus in Sorten	Hibiscus	Syringa vulgaris	Flieder
Ligustrum vulgare	Liguster	Taxus baccata*	Eibe
Lonicera periclymenum	Deut. Geißblatt	Vinca major	Immergrün
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche		

* nicht für die Verwendung im Bereich von Kinderspielplätzen geeignet

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen auf Grünflächen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

19. Für das Sonstige Sondergebiet **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** wird gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005* "Schallschutz im Städtebau" der Schutzanspruch eines Mischgebietes (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt. Nutzungen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes **SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"** haben auf die Schutzansprüche der angrenzenden schützenswerten Nutzungen auf den Flurstücken 10013 und 10003, Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe) Rücksicht zu nehmen.

a) Unter Beachtung der Zweckbestimmung werden im vorliegenden Fall nachfolgende Orientierungswerte als maßgebliche Immissionsrichtwerte für das v. g. Sondergebiete festgesetzt:

tags* (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) - 60 dB(A)
nachts* (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) - 45 dB(A)

b) In Abhängigkeit vom Störgrad der betrieblichen Nutzung ist der Nachweis zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005* "Schallschutz im Städtebau", an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzung, im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

* Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth-Verlag GmbH, Berlin; einsehbar im Stadtplanungsamt der Stadt Schönebeck (Elbe)

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DenkmSchG LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

SATZUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE" - 4. ÄNDERUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 02.12.2021, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 9 "Cokturhof - Barbye Straße - 4. Änderung", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße - 4. Änderung" der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 14.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 23 am 24.05.2020 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den *10.12.2021* .... Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den *03.12.2021* .... Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 25.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße - 4. Änderung" und der dazugehörige Begründungen, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 11 am 04.04.2021 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den *10.12.2021* .... Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße - 4. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 12.05.2021 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 11 am 04.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.04.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönebeck (Elbe), den *10.12.2021* .... Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat gem. § 1 (7) BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 02.12.2021 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönebeck (Elbe), den *10.12.2021* .... Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße - 4. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 02.12.2021 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 02.12.2021 gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den *10.12.2021* .... Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße - 4. Änderung", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 02.12.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

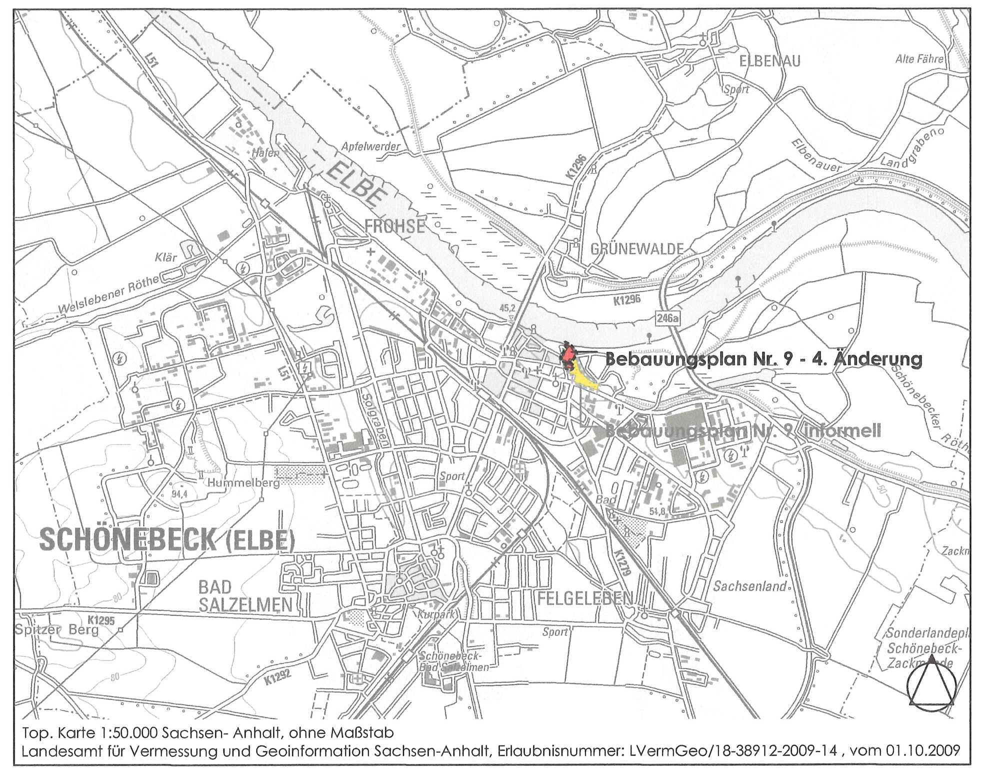
Schönebeck (Elbe), den *10.12.2021* .... Oberbürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 50/2021 am 12.12.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Schönebeck (Elbe) einsehbar.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am 12.12.2021 in Kraft getreten.

Schönebeck (Elbe), den *13.12.2021* .... Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schönebeck (Elbe), den .... Oberbürgermeister



Top. Karte 1:50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-38912-2009-14, vom 01.10.2009

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE"- 4. ÄNDERUNG, ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

BEKANNTMACHUNG gem. § 10 (3) BauGB

M 1:1.000 — 12.12.2021

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de