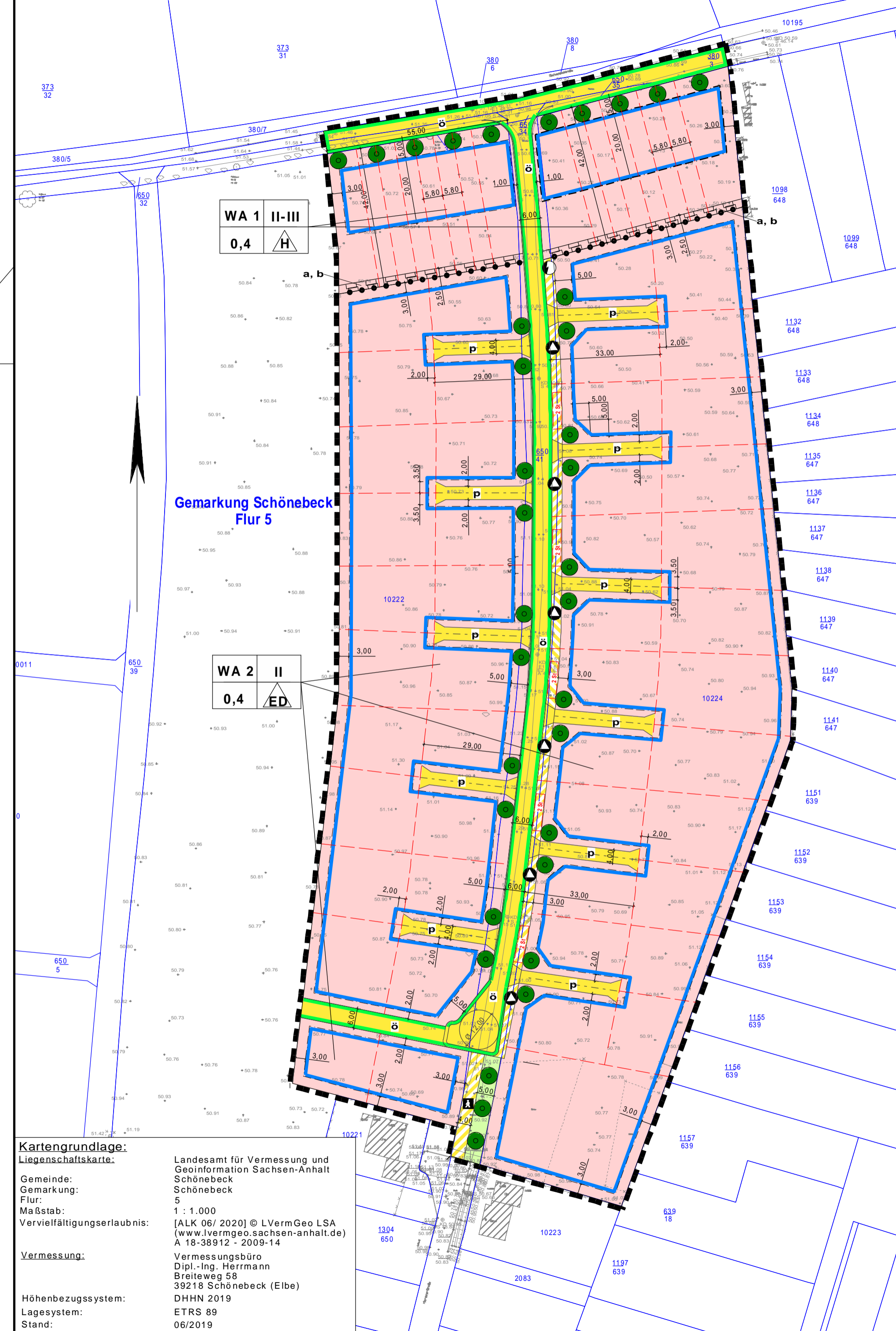


Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Schönebeck
 Flur: Schönebeck
 Flur: 5
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK 06/ 2020] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-38912 - 2009-14

Vermessung:
 Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Herrmann
 Breiweg 58
 39218 Schönebeck (Elbe)
 DHHN 2019
 ETRS 89
 06/2019

Höhenbezugssystem:
 Lagesystem:
 Stand:

Teil B: Textliche Festsetzungen

- ## I Planungsrechtliche Textfestsetzungen
- ### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- #### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- 1.1.3 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.4 Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- 1.1.5 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.6 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- ### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)
- 2.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 2.2 Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen-Anhalt" herzustellen.
- ### 3. Festsetzung zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
- 3.1 Die privaten Verkehrsflächen dürfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
- 3.2 Baugrundstücke, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind über diese verkehrlich zu erschließen.
- ### 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.V.m. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und Arbeitsräume) den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Januar 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen" entsprechen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.
(in Bearbeitung, werden mit dem Entwurf vorgelegt)
 Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 4.2 Dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im WA 1 sind nach Süden auszurichten. Sie müssen mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 50dB(A) nachts nachgewiesen werden. Alternativ sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- ### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine).
- ### 6. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- in Bearbeitung -

- ## II Hinweise
- ### Hinweis auf Altlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten von Fremdstoffen, Ausfälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- ### Hinweis auf Bodendenkmale
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- ### Hinweis auf die Gehölzschutzsatzung
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Großsträucher als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe)" (Gehölzschutzsatzung) vom 26.03.2021, in Kraft ab 01.05.2021, ist zu beachten.
- ### Hinweis zum Artenschutz
- Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Gehölze dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. beseitigt werden. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- ### Hinweis zum Nachbarschaftsgesetz
- Die Vorgaben zu Grenzabständen für Gehölze sind gemäß § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz NbG zu berücksichtigen.

Planzeichnerklärung

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
 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	§ 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 H Hausgruppen
 ED Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 ö - öffentlich
 p - privat

Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Fußgängerbereich

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

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Grünfläche
 p - privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 a - zugunsten Ver- und Entsorgungsträger (GFL),
 b - zugunsten Anlieger
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung: Stellplätze

Darstellungen der Plangrundlage
 10224 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 Parzellierungsvorschlag

Rechtsgrundlagen

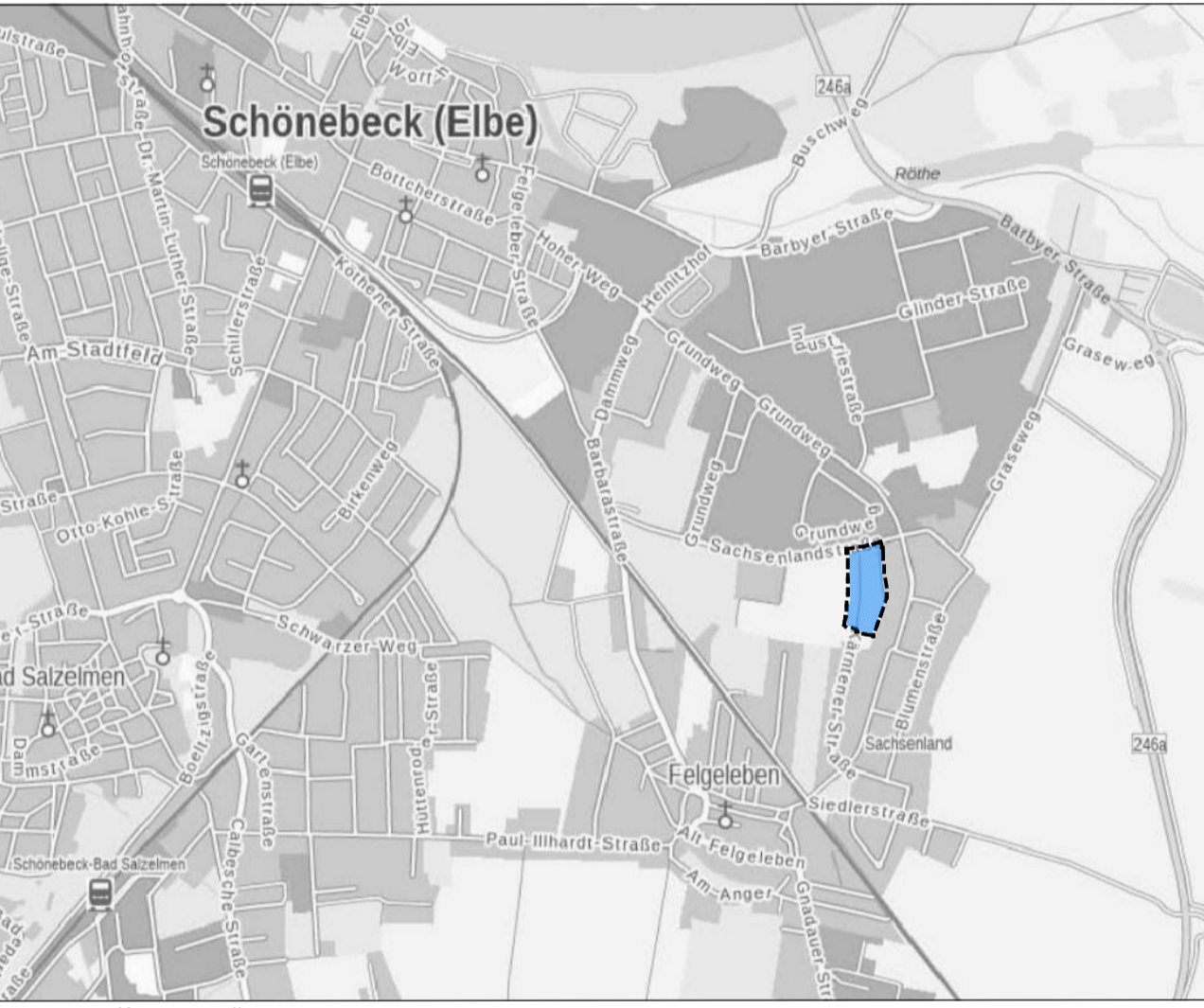
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

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) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Einhesbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schönebeck, Stadtplanungsamt, Breiweg 12 in 39218 Schönebeck (Elbe) eingesehen werden.



Stadt Schönebeck (Elbe)

**Bebauungsplan Nr. 73
 "Wohngebiet Sachsenlandstraße"**

Vorentwurf Mai 2022

Steinbrecher u. Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH
 www.ispnet.de

ISP
 Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner