

### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe 51,0 m NHN
§ 8 BauNVO	§ 18 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ	
§ 17 BauNVO	
<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche p - privat	
Ein- und Ausfahrten	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzung, Baum	
Erhaltung, Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche	
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b>	§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Darstellungen der Plangrundlage</b>	
10627 Flurstücksnummer	Flurstücksgrenze

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

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 von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - 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).

### Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen

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

### Planteil B: Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 14 bis 19 BauNVO)

###### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.3 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.4 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v. H. der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen kann auf bis zu 20 % der Gebäudefläche ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (Masten, Ablufteinrichtungen, Kräne) überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen zur Energieversorgung.

2.2 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 2 m überschritten werden.

##### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 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 gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen-Anhalt" herzustellen.

3.2 Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen oder Verkehrsflächen dargestellt sind unzulässig.

##### 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.

4.2 Die Fassade des Produktionsgebäudes ist an der mit einer Baulinie versehenen Front geschlossen, ohne Fenster, Lüftungsöffnungen o.ä., herzustellen.

##### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Fläche von ca. 6.500 m² eine Trockenrasenfläche durch extensive Pflege zu entwickeln (Maßnahme ACEF.1). Die Fläche ist 1- bis 3-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Sukzessiv auftretende Gehölze (*Robinia pseudacacia*) sind alle 3 bis 5 Jahre zu entfernen.

5.2 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an sonnennormierter Stelle ein Zaunweidenhabitat als Haufen mit mindestens 4 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen in einer vorher anzulegende ca. 0,5 m tiefe Mulde aufzuschichten. Süd exponiert sind flache Steine aufzuliegen. Die Haufen sind vor einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben. (Maßnahme ACEF.2)

5.3 Alle Stellflächen im Geltungsbereich dürfen nur in wasserdrurchlässiger Ausführung angelegt werden. Es sind ausschließlich Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 (z.B. Fugen, Pflaster) zu verwenden.

#### II Hinweise Atlanten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Atlanten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

#### Gehölzschutz

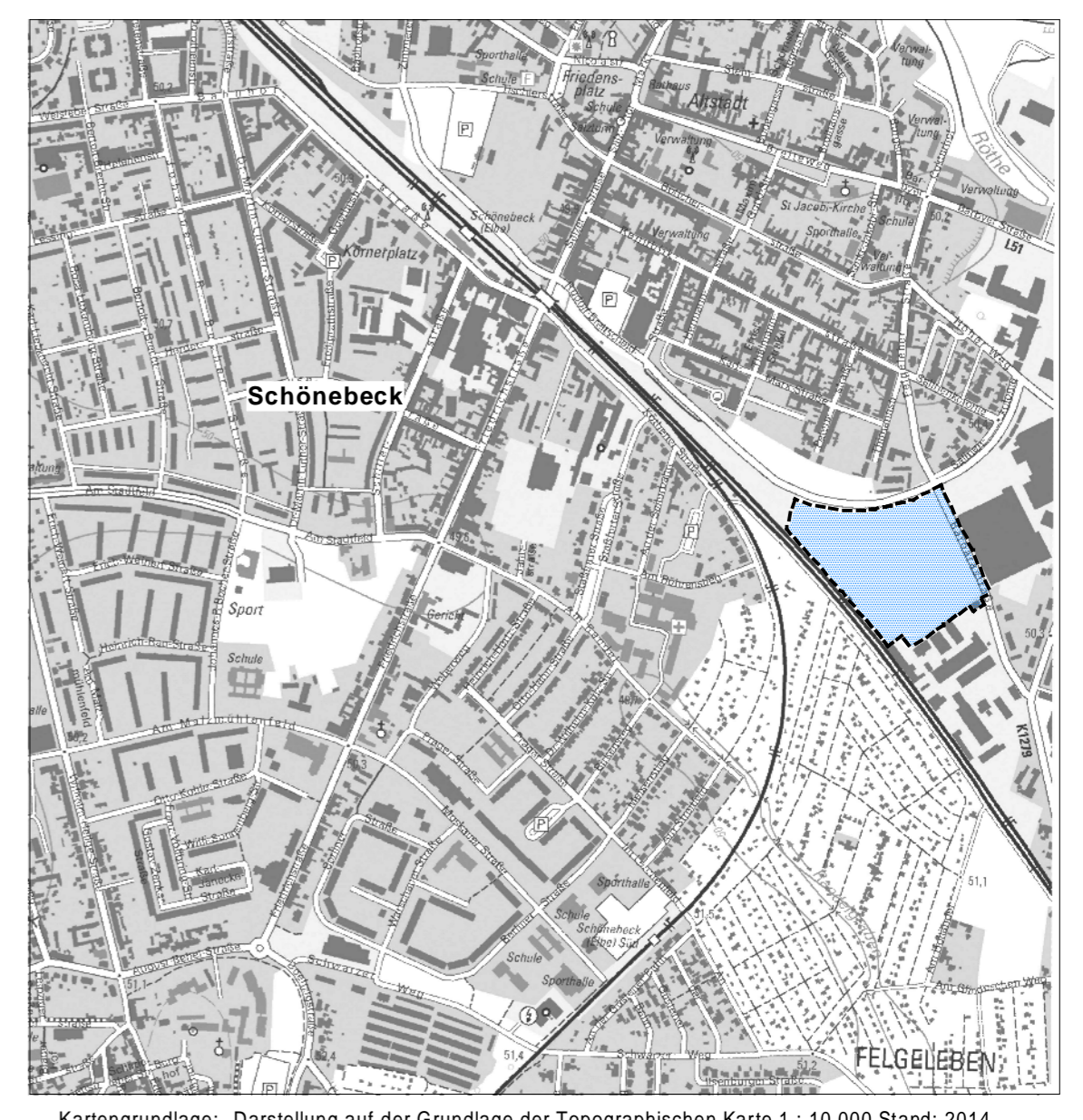
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Großsträucher als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe)" (Gehölzschutzsatzung) vom 26.03.2021, in Kraft ab 01.05.2021, ist zu beachten.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ersatz der beauftragten Baumpflanzungen gemäß der Fällgenehmigung der Stadt Schönebeck (Elbe) (3/6503/HZI/24/17) sind 15 Plantanen (Platanen, Vallis Clausa) als Lückenschluss der vorhandenen Allee entlang der Söker Straße zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Kronenansatz von mind. 2,00 m zu pflanzen.

#### Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch 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 die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.





## Stadt Schönebeck (Elbe)

### Bebauungsplan Nr. 70

#### "Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp" Stadt Schönebeck (Elbe)

**Vorentwurf**

November 2022

Steinbrecher u. Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
www.isp-net.de

