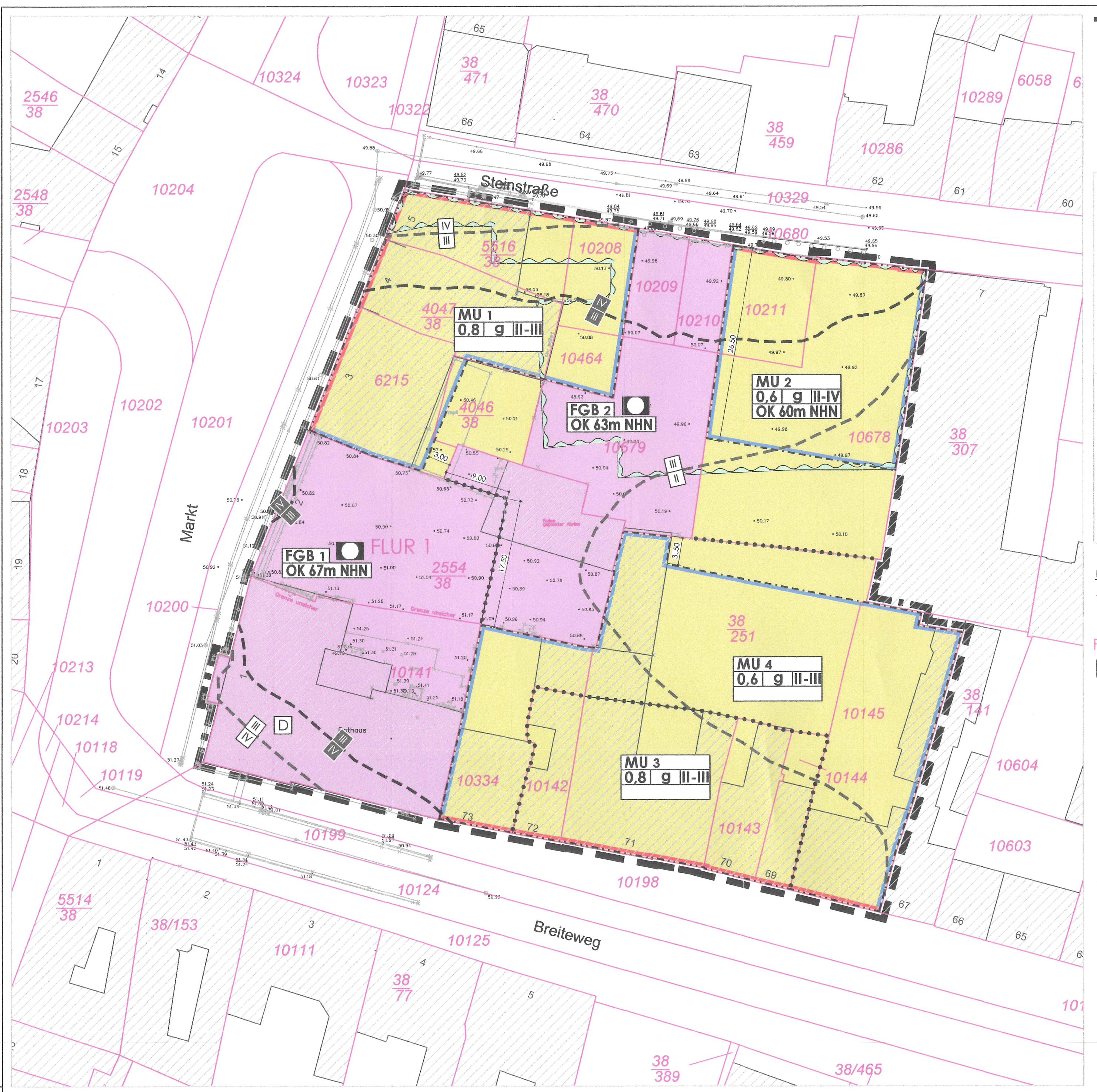
Teil A



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt Schönebeck (Elbe)
Gemarkung Schönebeck
Flur 1
Maßstab 1 : 500

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 07/2019

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
von 2009
Aktenzeichen A18-38912-2009-14

Vermessung: Maßstab 1 : 500
Lagesystem ETRS89 UTM 32
Höhenstatus DHHN 2016

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
Dipl.-Ing. Jörg Herrmann
Breiteweg 58
39218 Schönebeck
Tel. 03928 42648
Fax 03928 42649
Email info@oebverming-herrmann.de

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 10141 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 1 Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen
- 46,52 ausgewählte Höhen (NHN)

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise / Geschosszahl
Höhe baulicher Anlagen	

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

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

MU Urbane Gebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen

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

0,6 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung

III-IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

OK 60m NHN Höhe baulicher Anlagen, in ...m NHN, als Höchstmaß

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

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

FGB Flächen für Gemeinbedarf, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen; mit der Zweckbestimmung:

Öffentliche Verwaltung; Rathaus

Umgrenzung der Flächen, mit besonderen baulichen und technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB und § 9 Nr. 6a BauGB)

hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ 200
Quelle: © Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) http://www.lhw.sachsen-anhalt.de

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

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Gestaltung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellungen

Abgrenzung unterschiedlicher **Lärmpegelbereiche tags**; siehe textl. Festsetzung
Quelle: Anlage 4, Blatt 7 aus: Schalltechnisches Gutachten Nr. 21048 zum Bebauungsplan Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße"

Abgrenzung unterschiedlicher **Lärmpegelbereiche nachts**; siehe textl. Festsetzung
Quelle: Anlage 4, Blatt 8 aus: Schalltechnisches Gutachten Nr. 21048 zum Bebauungsplan Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße"

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB):

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Schönebeck. Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen und Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation versehen sein kann. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches "Altstadt Schönebeck". Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" befindet sich im Sanierungssatzungsgebiet "Altstadt Schönebeck (Elbe)".
- Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" teilweise, im Bereich der Flurstücke 4046/38, 4047/38, 5516/38, 10208, 10209, 10210, 10211, 10464, 10678, 10679, in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). (siehe Planzeichnung)

Hinweise:

- Für sämtliche erdeingreifende Arbeiten ist eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Auf den Flächen für Gemeinbedarf **FGB 1** und **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **"Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** ist die Errichtung und der Betrieb des Rathauses einschließlich zugehöriger Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Schönebeck (Elbe) auf einer Gesamtgrundfläche bis zu 2.000 m² (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) zulässig.
2. Auf der Fläche für Gemeinbedarf **FGB 1** mit der Zweckbestimmung **"Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** ist die Nutzung anteilig auch in Form von Räumen für die Stadtinformation Schönebeck (Elbe) sowie in untergeordneter Form zur Zulässigkeit baulicher Nutzungen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. mit Schank- und Speisewirtschaften (Ratskeller) zulässig.
3. Die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** ist der Steinstraße zugewandt auch mit einem der Allgemeinheit dienenden Geschäfts- und/oder Bürogebäude zulässig.
4. Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf **FGB 1** und **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** ist es, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig, unterhalb des anstehenden Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung, in Form von Unterflurversickerungsanlagen, herzustellen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
5. Die Urbanen Gebiete **MU** sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert sowie gem § 1 (5) BauNVO eingeschränkt:

   In den Urbanen Gebieten **MU 1** - **MU 4** ist die allgemein zulässige Wohnnutzung gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss auf der Straßenseite nicht zulässig.
6. Die Urbanen Gebiete **MU** werden gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO eingeschränkt:

   Im Urbanen Gebiet **MU 1** ist die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. In den Urbanen Gebieten **MU 2** - **MU 4** sind gem. § 6a (4) Nr. 2 BauNVO oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen sowie ab dem zweiten Vollgeschoss Wohnnutzungen allgemein zulässig.
7. Die in den Urbanen Gebieten **MU 1** - **MU 4** gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
8. Im Urbanen Gebiet **MU 2** ist das 4. Vollgeschoss ausschließlich als ausgebautes Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss auf max. ⅔ der Grundfläche des 3. Vollgeschosses (oberhalb 3. Geschoss) zulässig.
9. In den Urbanen Gebieten **MU 2** - **MU 4** sind gem. § 21 a (1) BauNVO Gemeinschaftsgaragen als Garagengeschosse (auch unterhalb der Geländeoberfläche) ohne Anrechnung auf die zulässigen Vollgeschosse zulässig.
10. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO in den Urbanen Gebieten **MU 2** und **MU 4** gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Bauweise, Baulinie

11. Auf den Flächen für Gemeinbedarf **FGB 1** und **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu den Flurstücken 6215, 38/251, 10142 sowie zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10334 und der südlichen Grenze des Flurstücks 4046/38 ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
12. Die Baulinien in den Urbanen Gebieten **MU 1** - **MU 4** sowie die Grundstücksgrenzen straßenseitig im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf **FGB 1** und **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** dürfen gem § 23 (2) Satz 2 BauNVO durch das Vortreten von Kellerlichtschächten sowie von Erkern und Balkonen ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise bis zu 2 m überschritten werden.
13. Die geschlossene Bauweise in den Urbanen Gebieten **MU 2** - **MU 4** wird ausschließlich für Gebäude entlang der Straßenflucht von Steinstraße und Breiteweg festgesetzt, rückwärtig auf den Baugrundstücken errichtete Gebäude sind auch in offener Bauweise zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

14. Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten sind als notwendige Stellplätze, Garagen sowie Stellplatzanlagen für Fahrräder - dem Rathaus/zugehörigen Verwaltungsgebäuden zugeordnet - auf den Flächen für Gemeinbedarf **FGB 1** und **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** zulässig.
15. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete **MU** allgemein zulässig, sofern sie soweit abgeschirmt (eingegrünt) sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Straßenräumen aus entzogen sind.
16. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Hierzu zählen auch die Errichtung von E-Ladestationen, Fahrradeinstellboxen, öffentlich nutzbare WC-Anlagen und Hinweistafeln. Die Überschreitung der Grundstücksfläche gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. durch Nebenanlagen ist zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 17 bleibt von Vorstehendem unberührt.
17. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind im Bereich der Dachflächen der dem Rathaus zugehörigen Verwaltungsgebäude auf den Flächen für Gemeinbedarf **FGB 1** und **FGB 2**, jedoch nicht vom Markt aus einsehbar, und im Bereich der Dachflächen der Urbanen Gebiete **MU 1** - **MU 4** zulässig. Dabei sind im **MU 3** und **MU 4** Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den direkt an den Breiteweg angrenzenden Dachflächen nicht zulässig.
Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Hinweis:
Von den Solarmodulen dürfen keine Blendwirkungen, die den zivilen Luftverkehr oder Aufenthaltsräume in Gebäuden vorhandener Nachbarschaften gefährden können, ausgehen. Die denkmalrechtlichen Anforderungen (s. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB) sind zu beachten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

18. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf **FGB 2** mit der Zweckbestimmung **"Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** ist ausgehend von der Steinstraße ein mindestens 3,50 m breites Überfahrtsrecht bis zum westlich gelegenen Flurstück 4046/38 (Markt 3) zu Gunsten von Anliegerverkehren, Feuerwehr und Rettungsdiensten bis 10,0 t Achslast zusichern.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

19. Nicht baulich genutzte Grundstücksflächen innerhalb der Urbanen Gebiete **MU 1** - **MU 4** sind flächig mindestens mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen. Je angefangene 100 m² Neubebauung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein Baum als Hochstamm-Laubbaum oder -Obstgehölze vorzusehen, Solitärgehölze in Sonderformen sind zulässig.
20. Vorhandene Fassadenbegrünungen sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge und Ausfälle sind zu ersetzen.

Hinweis zum Bodenschutz:
- Befestigte Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung, Rathaus" sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Bei Erdüberdeckungen von Tiefgaragen ist darauf zu achten, dass mindestens eine Begrünung mit Landschaftsrasen, Bodendeckern und Stauden möglich ist.

Hinweis zum Artenschutz:
- Zur Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln hat die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen bzw. Gebüschen außerhalb der Brutzeit, also nicht vom 01.03. bis 31.08 eines jeden Jahres zu erfolgen. Baufeldvorbereitende Maßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Vor der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können inder Brutzeit hinreichend fortgeführt werden, wenn keine größere Unterbrechung (mehr als eine Woche) entsteht.

Artenliste

Bäume			
Malus floribunda	Zierapfel	Pyrus chanticleer	Stadtbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur fastigata	Säulen-Eiche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus serulata	Jap. Zierkirsche	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Prunus padus Tiefurt	Schmale Traubenkirsche	Tilia euchlora	Krimlinde
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher/Hecken/Gruppenpflanzungen			
Berberis thunbergii	Berberitze	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Ribes rubrum	Johannisbeere
Chaenomelis mollis	Zierquitte	Symphoricarpos alba	Schneebeere
Cornus mas	Hartriegel/Kornelkirsche	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Cornus sanaguinea	Blutroter Hartriegel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Auswahl an Rankenpflanzen			
Aristolochia	Pfeifenwinde	Lonicera caprifolium	Geißblatt (Jelängerjelieber)
Clematis Hybriden	Waldrebe/Bergrebe	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Rosa ssp.	Kletterrose
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Wisteria sinensis	Chin. Blauregen

Hinweise zu Pflanzqualitäten:
Für Baumpflanzungen sind Hochstämme ab 12-14 cm Stammumfang zu verwenden. Zur Eingrünung von Stellplätzen sowie Freiflächen mit repräsentativem Charakter sind Hochstämme ab 16-18 cm Stammumfang zu verwenden. Für Hecken- und Gruppenpflanzungen sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

21. Für die Flächen für Gemeinbedarf **FGB** und die Urbanen Gebiete **MU** werden zum Schutz vor Verkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

a) Gemäß DIN 4109* ("Schallschutz im Hochbau") sind in den Flächen für Gemeinbedarf **FGB** und Urbanen Gebieten **MU** in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichträume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109*)

* Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, einsehbar im Stadtplanungsamt Schönebeck (Elbe)

b) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht durch bauliche Maßnahmen (vorgelagerte Baukörper usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.

c) Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten), Schiebläden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 30 db (A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern nicht überschritten wird. Die erforderliche Raumlüftung muss bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein.

d) Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (und auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes gem. textlicher Festsetzung Ziff. 22. a) zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von der DIN 4109* sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

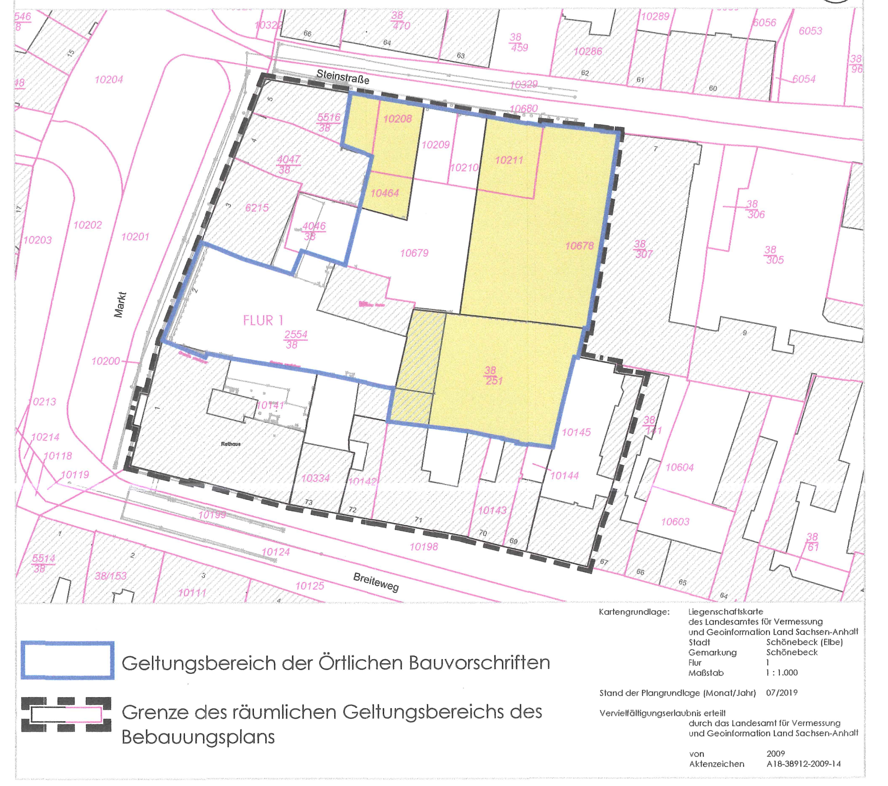
e) Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA))

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht dem auf der Übersichtskarte "Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften" dargestellten Teilbereich mit den im Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" definierten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **"Öffentliche Verwaltung; Rathaus"** und den Urbanen Gebieten **MU 1** (anteilig), **MU 2** und **MU 4** (anteilig).

Übersichtskarte Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt gem. § 1 (1) für die äußere Gestaltung von Neubauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, die von den öffentlichen Straßenräumen Steinstraße und Markt sichtbar bzw. einsehbar sind.

(2) Die Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Dachformen
- der Dachdeckungen
- des Fassadenmaterials
- der Farbgebung von Fassaden

(3) Bauteile und -materialien, die in dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht erwähnt werden, da ihr technischer Entwicklungsstand bzw. die Einführung in den Markt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplansatzung nicht bekannt waren, sind vor ihrer Montage bzw. Anwendung mit der städtischen Bauverwaltung abzustimmen.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung von Dachformen

(1) Gemäß der Lage im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Dachformen auszubilden:

Die Dachform ist als Flachdach, Satteldach oder Pultdach, bei Satteldächern und Pultdächern traufständig zur Steinstraße bzw. Markt hin auszubilden. Die Dachoberfläche des Flachdaches ist durch eine umlaufende Attika einzufassen. Die Dachneigung von Sattel- und Pultdächern ist mit einer Neigung zwischen 25° bis max. 45° auszubilden

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckungen

(1) Gemäß der Lage im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Dachdeckungen auszubilden:

Für Sattel- und Pultdächer sind folgende Deckungsarten und Farbtöne zulässig:
- Dachziegel unglasiert oder matt glasiert in rot, braun oder terracotta
- Dachsteine in rot, braun oder terracotta

Hinweis:
Bei Ausbildung eines Flachdaches wird empfohlen die Dachdeckung als extensiv begrünte Dachfläche i. S. des ökologisch nachhaltigen Bauens auszubilden.

§ 5 Anforderungen an das Fassadenmaterial

(1) Das Erd- und die Obergeschosse sind mit Außenputz und einem einheitlichen Anstrich auszubilden. § 5 (2) bleibt unberührt. Bei Absicherung der Einhaltung einer einheitlichen Farbgebung können auch durchgefärbte Putze verwendet werden. Optional besteht die Möglichkeit Sichtbeton als fassadenprägendes Material zu verwenden. Die farbliche Absetzung eines Gebäudesockels ist zulässig.

(2) Optional ist ab dem Erdgeschoss eine abweichende Materialwahl durch Verwendung vollflächiger Verglasungen, Elementplatten und ab dem 1. Obergeschoss farblich abgesetzter Anstriche zulässig auszubilden. Dieser Materialwechsel ist fassadenseitig ohne Höhensprünge oder Versatz auszubilden und soll in der Ebene des Geschosswechsels erfolgen.

§ 6 Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden

Hinweis:
Es sind die denkmalrechtlichen Anforderungen aus dem Umgebungsschutz des Denkmalbereiches "Altstadt Schönebeck" für die Farbgebung der Fassaden maßgebend.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. 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 Planinhalts (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)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- 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)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- 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)

SATZUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 77 "RATHAUSERWEITERUNG MARKT/STEINSTRASSE"

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 31.03.2022, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße", 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. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" 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 14.04.2022 .... 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 08.04.2022 .... Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 14.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße" und der dazu gehörige Begründungen und dem Schalltechnischen Gutachten 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. 41 am 24.10.2021 erfolgt.

   Schönebeck (Elbe), den 14.04.2022 .... Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und Schalltechnischen Gutachten, hat in der Zeit vom 01.11.2021 bis zum 03.12.2021 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. 41 am 24.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.10.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Schönebeck (Elbe), den 14.04.2022 .... 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 31.03.2022 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Schönebeck (Elbe), den 14.04.2022 .... Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 31.03.2022 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 gebilligt.

   Schönebeck (Elbe), den 14.04.2022 .... Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathauserweiterung Markt/Steinstraße", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 31.03.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

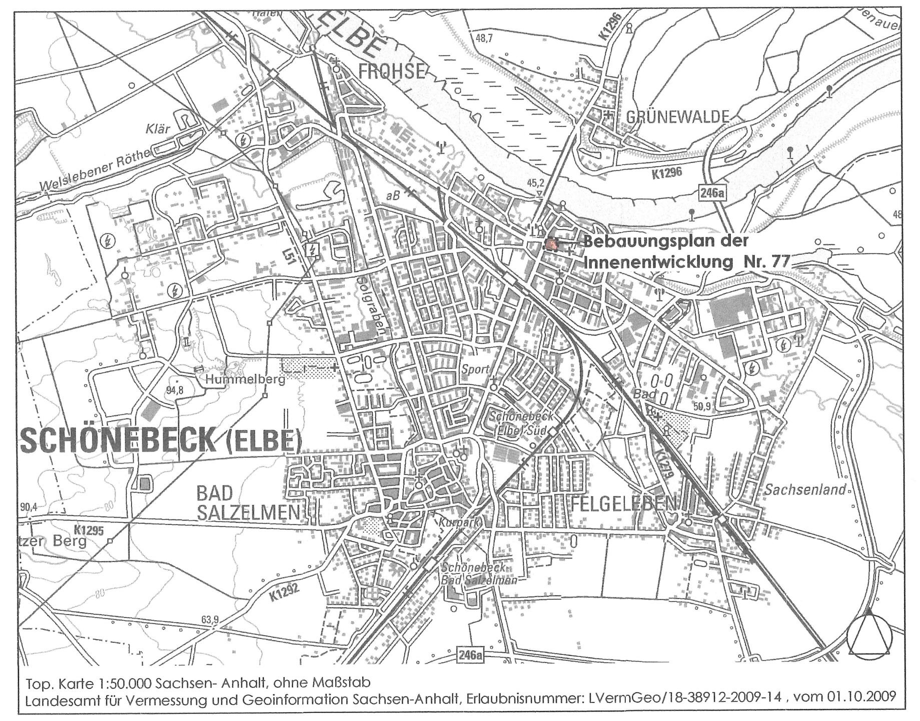
   Schönebeck (Elbe), den 14.04.2022 .... Oberbürgermeister

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. 41/2022 am 13.11.2022 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 13.11.2022 in Kraft getreten.

   Schönebeck (Elbe), den 14.11.2022 .... 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/18-38912-2009-14 , vom 01.10.2009

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 77 "RATHAUSERWEITERUNG MARKT/STEINSTRASSE" gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

BEKANNTMACHUNG Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

M 1:500 — 0 5 10 15 20 25 m — 13.11.2022

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