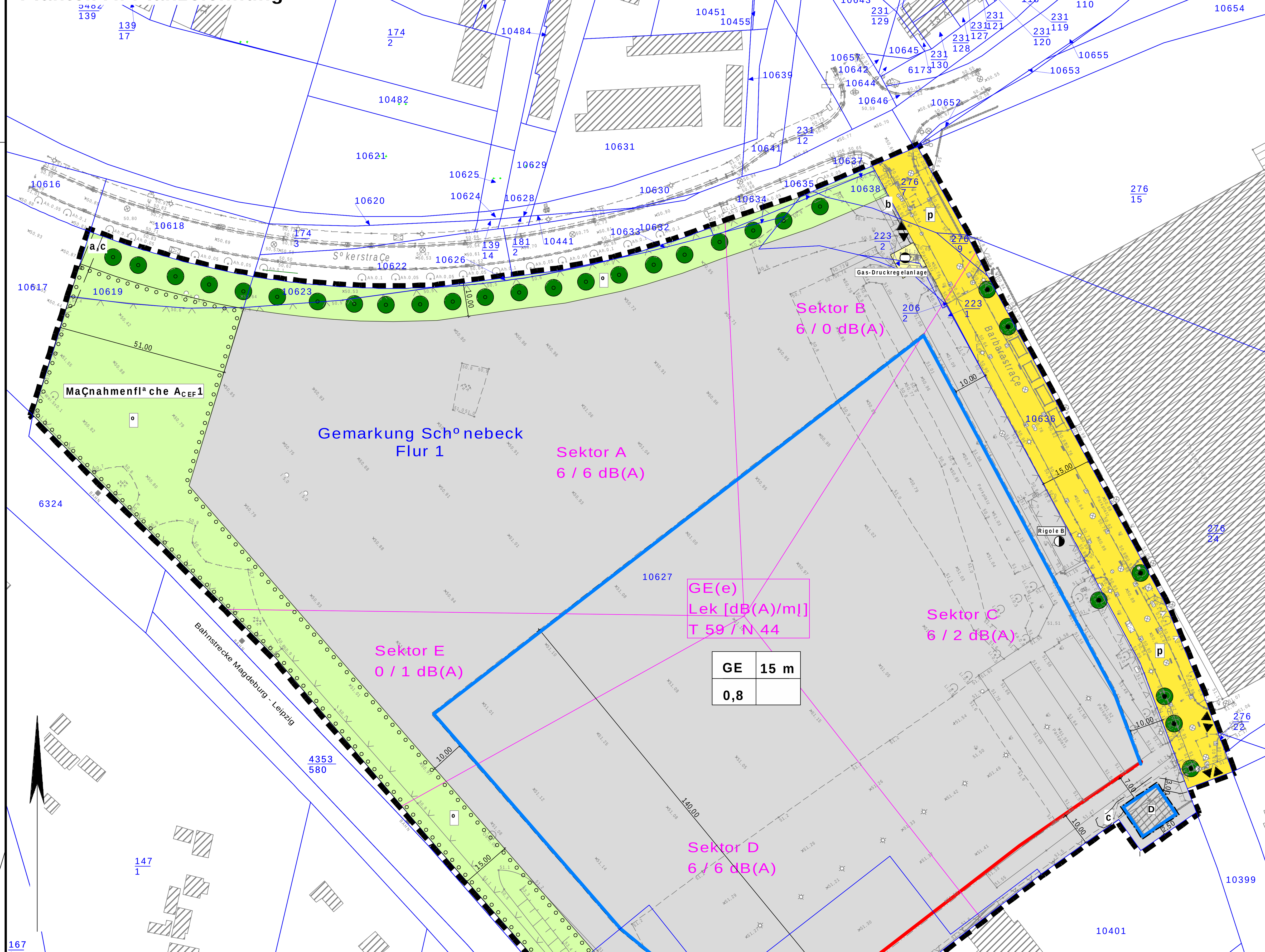
Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Schºnebeck
Gemarkung:	Schºnebeck / Salzelmen
Flur:	1
Maçstab:	1 : 1.000
Vervielfªltigungserlaubnis:	[ALK 10/2018] É LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A8-38912-2009-14
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. Verm. S. Dornblut
Hºhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89
Stand:	05/2022

Planzeichenerklªrung

Art der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GE Gewerbegebiet — Ä 8 BauNVO

Maç der baulichen Nutzung — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ä 8 BauNVO	Hºhe baulicher Anlagen ¿ber Bezugshºhe 51,0 m NHN Ä 18 BauNVO
Grundflªchenzahl GRZ Ä 17 BauNVO	

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªche — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baulinie — Ä 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflªchen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straçenverkehrsflªche
p - privat

Ein- und Ausfahrten

Flªchen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f¿r Ablagerungen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maçnahmen und Flªchen f¿r Maçnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Umgrenzung von Flªchen zum Anpflanzen von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzung, Baum

Erhaltung, Baum — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Gr¿nflªchen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Gr¿nflªche
º - ºffentlich

Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flªchen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - Trinkwasserversorgung
b - Gasversorgung
c - Stromversorgung

Sektor A
6 / 6 dB(A)

Schallleistungspegel nach DIN 45691
mit Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten

¦ bernahme ECO AKUSTIK Ingenieurb¿ro f¿r Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten. Emissionskontingentierung des BP Nr. 70 Ærweiterung Betriebsgelªnde Thyssen-Kruppñ der Stadt Schºnebeck (Elbe) vom 19.02.2024.

Darstellungen der Plangrundlage

10627 Flurst¿cksnummer — Flurst¿cksgrenze

Nachrichtliche ¦ bernahmen

Gas-Druckregelanlage — Ä 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — Ä 9 Abs. 6 BauGB

Rigole der bestehenden Grundwassersanierung

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplans Nr. 70 "Erweiterung Betriebsgelºnde Thyssen-Krupp" in der Fassung von Dezember 2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 20.02.2025 vom Stadtrat der Stadt Schºnebeck (Elbe) gemªç Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begr¿ndung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Stadt Schºnebeck (Elbe), den ....

Siegel Oberb¿rgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung von Dezember 2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Schºnebeck (Elbe), den ....

Siegel Oberb¿rgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 70 "Erweiterung Betriebsgelªnde Thyssen-Krupp" mit Begr¿ndung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklªrung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wªhrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo ¿ber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... gemªç Ä 10 Abs. 3 BauGB orts¿blich bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mªngeln in der Abwªgung sowie die Rechtsfolgen gemªç Ä 215 BauGB hingewiesen worden.

Stadt Schºnebeck (Elbe), den ....

Siegel Oberb¿rgermeister

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maç der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 8 und 14 bis 19 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (Ä 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulªssig sind gem. Ä 8 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhªuser, Lagerplªtze und ºffentliche Betriebe
- Nr. 2 Geschªfts-, B¿ro- und Verwaltungsgebªude

1.1.2 Die allgemein zulªssigen Nutzungen gem. Ä 8 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Anlagen f¿r sportliche Zwecke

und die ausnahmsweise zulªssigen Nutzungen gem. Ä 8 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 1 Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen¿ber in Grundflªche und Baumasse untergeordnet sind
- Nr. 2 Anlagen f¿r kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergn¿gungsstªtten

werden gem. Ä 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Die gem. Ä 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.R.v. Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulªssigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. Ä 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zulªssig. Ausnahmsweise zulªssig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem rªumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v. H. der mit dem Betriebsgebªude ¿berbauten Flªche einnehmen.

1.1.4 Die gem. Ä 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulªssigen Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen¿ber in Grundflªche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. Ä 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulªssig.

2. Maç der baulichen Nutzung (Ä 9 BauGB i.V.m. ÄÄ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Die im Planteil A festgesetzte Hºhenbegrenzung f¿r bauliche Anlagen kann auf bis zu 20 % der Gebªudeflªche ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Antennen, Ablufteinrichtungen) ¿berschritten werden. Das gilt nicht f¿r Anlagen zur Energieversorgung.

2.2 Die im Planteil A festgesetzte Hºhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur erneuerbaren Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) auf max. 60 % der Dachflªche um bis zu 2 m ¿berschritten werden.

3. Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 Bei Gebªuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer ºffentlichen Verkehrsflªche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten f¿r die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebªuden liegenden Grundst¿cksflªchen sowie Aufstell- und Bewegungsflªchen f¿r die Feuerwehr gemªç "Richtlinie ¿ber Flªchen f¿r die Feuerwehr Sachsen-Anhalt" herzustellen.

3.2 Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundst¿cken zulªssig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flªchen, die im Bebauungsplan als Gr¿nflªchen oder Verkehrsflªchen dargestellt sind unzulªssig.

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

4.1 Zum Schutz gegen Auçenlªrm m¿ssen die Auçenbauteile von Wohngebªuden sowie von Gebªuden mit Aufenthaltsrªumen (Wohn, B¿ro- und ªhnlichen Arbeitsrªumen) den Anforderungen gemªç DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die Auçenbauteile unter Ber¿cksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.

4.2 Die Fassade des Produktionsgebªudes ist an der mit einer Baulinie versehenen Front geschlossen, ohne Fenster, L¿ftungsºffnungen o.ª., herzustellen.

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

5.1 Innerhalb der Flªche zur Anpflanzung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Flªche von ca. 6.500 m| eine Trockenrasenflªche durch extensive Pflege zu entwickeln (Maçnahme A_{CEF} 1). Die Flªche ist 1- bis 3-mal jªhrlich zu mªhen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Sukzessiv aufkommende Gehºlze (Robinia pseudoacacia) sind alle 3 bis 5 Jahre zu entfernen.

5.2 Innerhalb der Flªche zur Anpflanzung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an sonnenexponierter Stelle ein Zauneidechsenhabitat als Haufen mit mindestens 4 m Lªnge, 2 m Breite und 1 m Hºhe aus Totholz, Wurzelstºcken und Steinen in eine vorher anzulegende ca. 0,5 m tiefe Mulde aufzuschichten. S¿dexponiert sind flache Steine aufzulegen. Die Haufen sind vor einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben. (Maçnahme A_{CEF} 2)

5.3 Alle Stellflªchen im Geltungsbereich d¿rfen nur in wasserdurchlªssiger Ausf¿hrung angelegt werden. Es sind ausschlieçlich Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 (z.B. Fugenpflaster) zu verwenden.

6. Maçnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bªumen und Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Flªche zur Anpflanzung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maçnahmenflªche A_{CEF}1) sind ca. 5 % der Flªche und somit 325 m| mit dornigen Strªuchern in Gruppen von mind. je 50 m| bis max. 100 m| anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen betrªgt 1,5 m. Arten und Qualitªten sind der Pflanzliste 1 in der Begr¿ndung zu entnehmen.

6.2 Entlang der Sºker Straçe sind 22 Bªume zu pflanzen. Die Bªume sind in einem Abstand von 10 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 2 in der Begr¿ndung.

6.3 Flachdªcher sowie flachgeneigte Dªcher bis 15ÁDachneigung sind mit einem Flªchenanteil von mind. 80 v.H. zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begr¿nung trockener Ausf¿hrung (z.B. Kies, Trockenrasen, Dickblattgewªchse) und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflªchen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flªchen notwendiger technischer Anlagen (siehe Textfestsetzung 2.1).
Eine Kombination von aufgestªnderten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begr¿nung unter den Modulen ist auf max. 60 % der Dachflªche zulªssig (siehe Textfestsetzung 2.2).

7. Festsetzungen zu Verkehrsflªchen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ä9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflªchen wird auf gesamter Lªnge und einer Breite von 15 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechtrecht zugusten von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr und von Ver- und Entsorgern festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geªndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitplªnen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2023 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geªndert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

II Hinweise und nachrichtliche ¦ bernahmen

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Verºffentlichung des Landesbetriebs f¿r Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt vom 31.12.2022 im gem. ÄÄ 73 u. 74 Wasserhaushaltsgesetz bestimmten Gefahren- bzw. Risikogebiet "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jªhriges Ereignis HQ200 / HQextrem ohne Ber¿cksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Es ist hochwassersicher zu bauen (Ä 78b Abs. 1 WHG).

Altlasten (Boden und Grundwasser)

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schªdliche Bodenverªnderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Aufffªlligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maçnahmen unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise wªhrend der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren.

Kampfmittel

Grundsªtzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlªgigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkºrpern zu beachten.
Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstªnde militªrischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverz¿glich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.
Die nªchste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverz¿glich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten d¿rfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. Ä 39 und 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fªllungen, Gebªudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehºlze und Gebªude einschlieçlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstªtten (Vºgel, Fledermªuse) zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehºrde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstªtten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Gehºlzschutz

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Groçstrªucher als gesch¿tzter Landschaftsteil der Stadt Schºnebeck (Elbe)" (Gehºlzschutzsatzung) vom 26.03.2021, in Kraft ab 01.05.2021, ist zu beachten.

Immissionsschutz

Gemªç DIN 45691, Punkt 5 erf¿llt ein Vorhaben (Betrieb oder Anlage) im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, dem eine ganze Teilflªche i zuzuordnen ist, die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der nach TA Lªrm unter Ber¿cksichtigung der Schallausbreitungsverhªltnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr,j der vom Vorhaben ausgehenden Gerªusche an allen maçgeblichen Immissionsorten j kleiner oder gleich der Teilimmission der entsprechenden Teilflªche ist.
Ein Vorhaben erf¿llt auch dann die schalltechnischen Voraussetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maçgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflªchen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ºffentlich-rechtlich auszuschlieçen (z.B. durch Baulast oder ºffentlich-rechtlichen Vertrag).

Denkmalschutz

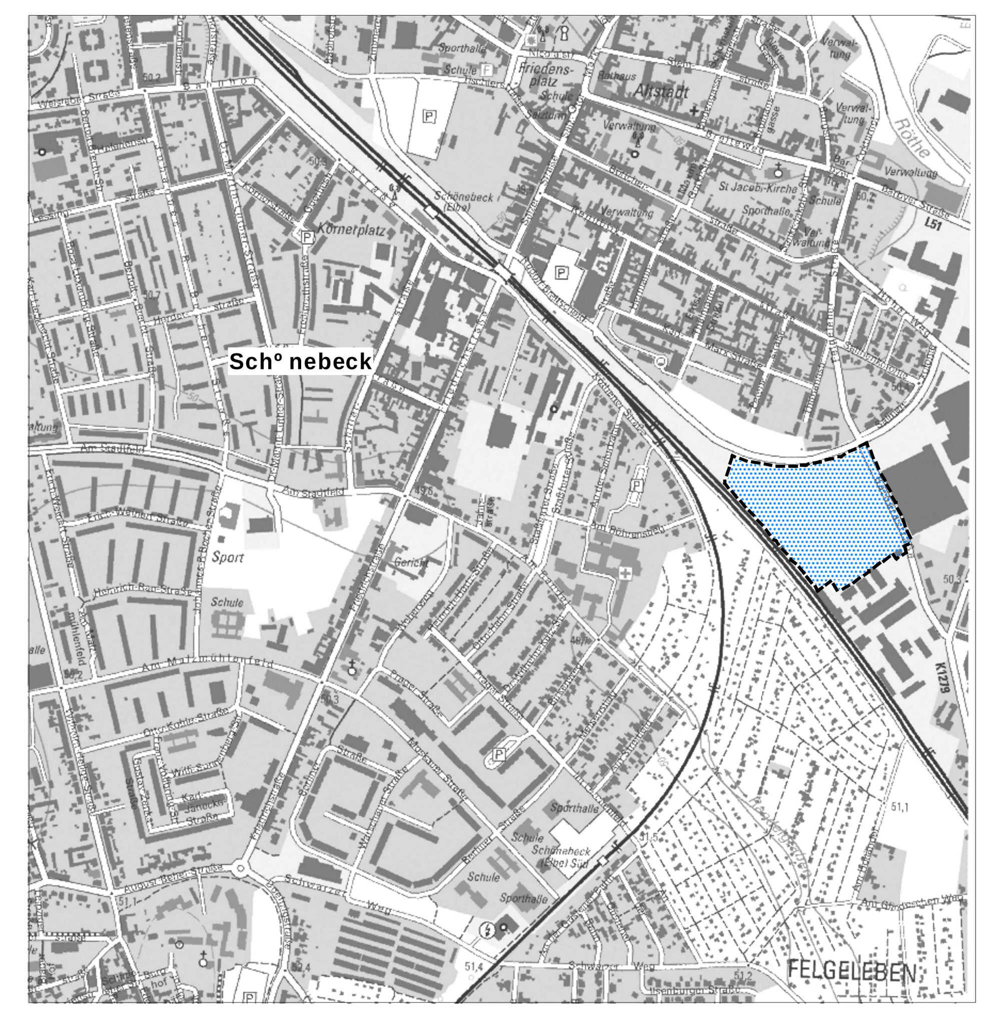
Im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaçnahmen ist Folgendes zu ber¿cksichtigen:
- Die bauausf¿hrenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archªologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archªologische oder bauarchªologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehºrde anzuzeigen.
- Gem. Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverªndert zu lassen. In dieser Zeit wird ¿ber die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt f¿r Denkmalpflege und Archªologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Externe Kompensationsmaçnahmen

Als Ersatz der beauflagten Baumpflanzungen gemªç der Fªllgenehmigung der Stadt Schºnebeck (Elbe) (3/6503/HZI/24/17) sind 15 Plantanen (PlatanorÈ, Vallis Clausa') als L¿ckenschluss der vorhandenen Allee entlang der Sºker Straçe zu pflanzen. Die Bªume 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. Eine Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt vor Ort.

Der externe Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von -96.636 Biowertpunkten erfolgt durch Entsiegelung und Revitalisierung auf 6.165 m| innerhalb der im Flurst¿ck 10770, Flur 12, Gemarkung Schºnebeck gelegenen Kleingartenanlage Waldesruh e.V.

Die rechtliche Sicherung des Kompensationsbedarfs hat durch Eintrag in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis zu erfolgen.



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000, Stand: 2014
É GeoBasis-DE/ LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Schºnebeck (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 70
"Erweiterung Betriebsgelªnde Thyssen-Krupp"
Stadt Schºnebeck (Elbe)

Satzung Dezember 2024

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner