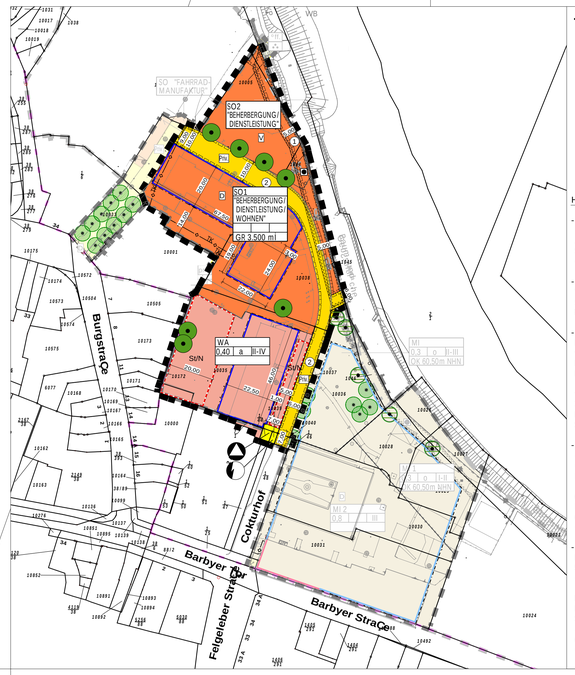


Teil A

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt:	Schönebeck (Elbe)
Gemarkung:	Schönebeck (Elbe)
Flur:	5
Maßstab:	1: 1.000
Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr):	15.03.2017
Aktenzeichen:	B22-7015183-2015-7
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:	durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen:	A18-38912-09-14
Vermessung:	Maßstab: 1 : 1.000
	Lagesystem: ETRS89/UTM 32
	Höhensystem: HN 150
	Menzel & Co. Vermessungs- und Projektierungs GmbH Hasckeistraße 1 39104 Magdeburg
	Telefon: 0391 / 54148 26/-27
	Fax: 0391 / 54148 29

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 5. Änderung gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) in der jeweils aktuellen Fassung.

- Die informelle Darstellung der zu erhaltenden Bäume im Bereich des Gewässerrandstreifens bezieht sich auf den vorhandenen hochwertigen Bestand. Über den Umfang der Erhaltung ist abschließend im Rahmen des Vollzuges der Bebauungsplanung, in Abhängigkeit von den gewässerbaulichen Rahmenbedingungen der Einfügung der Hochwasserschutzanlage über Befreiungsanträge zu befinden. Im Zusammenhang mit zu erteilenden Befreiungen gilt hier bei Entnahme von Bäumen die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) in der jeweils aktuellen Fassung.

- Bau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Plangeltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) oder des Umgebungsschutzes (§ 14 (1) Pkt. 3) versehen sein. Die Kostenträgungspflicht wird durch § 14 (9) DSchG ST geregelt.

- Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße - 5. Änderung teilweise in einem bekannten Überschwemmungsgebiet (Elbe). Erst nach Beendigung der erforderlichen und z. T. bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen "HWSB DLS, Elbe links, Ortslage Schönebeck Weltrad (Elbweg bis Saline-Brücke)o sowie "HWSB DLS, Elbe links, Ortslage Schönebeck Salinebrücke bis Barbyer Straße) erhält das Gebiet einen Status als deichgeschütztes Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gem. § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen ist die Errichtung und der Betrieb gewerblich tätiger Beherbergungsbetriebe mit Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich freigastronomischer Nutzung mit Imbissbetrieb, i. S. d. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Die zugehörigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind dabei in untergeordneter Größenordnung der Beherbergungsnutzung zugeordnet, ausschließlich gebäudeimmanent zulässig. Darüber hinaus ist die Wohnnutzung **in den Geschossen I und II auf insgesamt für maximal 8 Wohneinheiten begrenzt.** Zusätzlich ist die Wohnnutzung im Dachgeschoss erlaubt. Diese Wohnnutzungen können auch einem zeitlich befristeten Aufenthalt (z. B. Ferienwohnen, Boardinghouse-Wohnen) dienen.

1.2 Darüber hinaus sind auf höchstens 50 % der Gesamtgeschossfläche Räume für freie Berufe, sonstige Gewerbebetriebe als Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke i. S. d. § 6 (2) Nr. 4 und 5 BauNVO zulässig.

2. Innerhalb der mit V gekennzeichneten Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO2 Beherbergung/Dienstleistung ist die Anlage einer Veranstaltungsfläche zugeordnet dem **Sonstigen Sondergebiet SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen,** mit einer dauerhaften Überdachung bzw. Befestigung einer Grundfläche bis zu 200 ml zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der mit V gekennzeichneten Fläche die Errichtung eines überdachten Imbiss auf einer Grundfläche bis zu 150 ml zulässig.

Hinweis:
Die anteilig im Gewässerrandstreifen gelegenen Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO2 Beherbergung/Dienstleistung sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

3. Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. v. § 3 (3) BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

4. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Maße der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

5. Die festgesetzte zulässige Grundfläche des **Sonstigen Sondergebietes SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen** umfasst sämtliche, zum ordnungsgemäßen Betrieb der im **Sonstigen Sondergebiet SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen** zulässigen Nutzungen notwendigen Gebäude und bauliche Anlagen, auch als verkehrliche und technische Erschließungsanlagen in gebundener Bauweise.

6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,8 zulässig.

7. Gebäude und bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Gebäudehöhe des Baudenkmales im **Sonstigen Sondergebiet SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen** nicht überragen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

8. Im Rahmen der abweichenden Bauweise darf im Allgemeinen Wohngebiet WA ohne seitlichen Grenzabstand (gem. § 22 (4) i. V. m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO) auf die nördliche und südliche Baugrenze gebaut werden.

9. Im Bereich der Flächen für Stellplätze/Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Nutzung von bis zu 50% der Stellplätze für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze im **Sonstigen Sondergebiet SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen** zulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

10. Für die Anlage von Stellplätzen im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes WA und des Sonstigen Sondergebietes SO1** gilt:
Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60 % wasserdurchlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster, Köpfpflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten ist der Einbau von bitumin*s gebundenen Decken und Straßenbeton zulässig. Im Bestand vorhandene, in gebundener Bauweise hergestellte Stellplätze, bleiben bei Nachnutzung von vorstehender Festsetzung unberührt.

11. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA und des Sonstigen Sondergebietes SO1** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingeordnet sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen des Straßenzuges Cokturhof aus entzogen sind.

12. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind darüber hinaus im gesamten Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Gewässerrandstreifen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

13. Im Bereich der nachrichtlichen Übernahme mit der Bezeichnung Gewässerrandstreifen und dem diese Darstellung überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1, ist die Anlage eines bis zu 3 m breiten Fuß- und Radweges zulässig im Bereich von vorhandenem, vitalem Laubbaumbestand sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Hinweis:
Die Nutzungen im Gewässerrandstreifen sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

14. Die Privatstraße im Plangebiet ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und für Havarie-Fahrzeuge sowie Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
In dem Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist das Überbauungsverbot von Leitungen für Ver- und Entsorgung durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen für den Ver- und Entsorger ist zu gewährleisten.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Im gesamten Plangeltungsbereich ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

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

16. Freiflächen in den **Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Alternativ können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.

Artenliste

17. Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winterlinde, Sommerlinde oder Stieleiche zu verwenden. Eine Unterbauung der Kronentraufen der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist nicht zulässig. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) Ersatz zu schaffen.

*gem.*Liste zur Karte "Baumbestand / Biotop- und Nutzungstypen" - Anlage der Begründung des Bebauungsplanes

Artenliste

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Ulmus laevis	Flatterulme
Platanus acerifolia	Platane		

Hinweise zu Pflanzqualitäten

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 Straßenbäumen sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

18. Nutzungen im Bereich der **Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2** haben auf die Schutzansprüche der angrenzenden schützenswerten Nutzungen Rücksicht zu nehmen.

a) Es sind in den **Sonstigen Sondergebieten SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen und SO2 Beherbergung/Dienstleistung** nur Betriebe und Anlagen mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören i. S. v. § 6 BauNVO, zulässig. In Abhängigkeit vom Störgrad der Betriebe und Anlagen in den **Sonstigen Sondergebieten SO1 Beherbergung/Dienstleistung/Wohnen und SO2 Beherbergung/Dienstleistung** ist der Nachweis zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete WA, gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005, an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren zu führen.

b) Durch den Betrieb elektroakustischer Anlagen oder durch vergleichbare geräuschintensive Nutzungen ist im Bereich der Veranstaltungsflächen V gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sicher zu stellen, dass an den nächstgelegenen Rändern schützenswerter Nutzungen gem. textl.Ests. Ziff. 18. a) die Schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 eingehalten werden.

Hinweis:
Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu beurteilen. Entsprechend der Schutzbedürftigkeit ist nach TA Lärm für jedes relevante Einzelvorhaben der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

c) Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird ein Nachtnutzungsverbot (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) für die gem. textl.Ests. Ziff. 9 dem **Sondergebieten SO1 und SO2** anteilig zugeordneten Stellplätze festgesetzt.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- 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 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- 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)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, in Kraft seit dem 29.05.2006

SATZUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung 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 6.6.6.6.6.. 2025, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 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 Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 12.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) 21. Jahrgang am 27.09.2024, Nr. 31 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 9, 5. Änderung "Cokturhof - Barbyer Straße" wurde anhand des Vorentwurfs mit der Begründung in der Fassung vom Juni 2025 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Diese hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am .....
im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. ..... .
Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB vom Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Lange & Jüries GmbH
Niels-Bohr-Straße 1
39106 Magdeburg

Magdeburg, den ....
Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 6.6.6.6.. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und die dazugehörige Begründung 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. 6.6.. am 6.6.6.6.6.6.. erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, hat in der Zeit vom 6....6.6.6.6 bis zum 6.6.6...6.6.6 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 6.6.. am 6.6.6.6.6.6 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 6.6.6.6.6.. von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Träger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 6.6.6.6.6.6 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 6.6.6.6.6.. vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 6.6.6.6.6. gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 6.6.6.6.6.6., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. ..../..... am 6.6.6.6.6 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am 6.6.6.6.6.6.6 in Kraft getreten.

Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

10. 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.

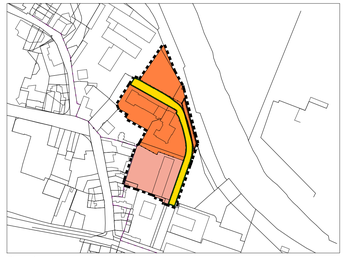
Schönebeck (Elbe), den ....
Oberbürgermeister

Stadt Schönebeck (Elbe)

Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
„Cokturhof - Barbyer Straße"

Stand: Juni 2025

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Ingenieurbüro Lange & Jüries GmbH
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Straße 1, 39106 Magdeburg
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/6224922
mail. a.lange@lange-juenries.de

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Geschossigkeit	Baugrenze
Grundflächenzahl				

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, mit laufender Nummer
- V — Veranstaltungsfläche, zugeordnet SO Beherbergung/Dienstleistung

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- GR.....ml — Grundfläche
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

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

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsfläche, privat
- Abfall
- Elektrizität

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- TK — Telekommunikation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 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 (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:
- S/N — Stellplätze/Nebenanlagen
- Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen; Begünstigte:
- 1 — Fußgänger, Radfahrer Allgemeinheit, Gewässerunterhaltungspflichtige, Ver- und Entsorgungsträger sowie deren Rechtsnachfolger
- 2 — Fußgänger, Radfahrer Allgemeinheit, Ver- und Entsorgungsträger sowie deren Rechtsnachfolger
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier:
- Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 Cokturhof-Barbyer Str. (Ursprungsplan)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 419 — Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenze
- FLUR — Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen