

Anlage 3 zur Beschlußvorlage-Nr.: 271-38/(XI)/93

**S A T Z U N G**

der

Stadt Schönebeck

über den Bebauungsplan Nr. 3

Gewerbegebiet Nordwest

1. Bauabschnitt, 1. Änderung

Schönebeck, 15. März 1993

## Inhaltsverzeichnis

1. Begründung (ist nicht Bestandteil der Satzung)
2. Teil A - Satzungstext.

- Gliederung:
1. Art der baulichen Nutzung
  2. Maß der baulichen Nutzung
  3. Bauweise
  4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  5. Flächen mit dinglicher Sicherung
  6. Grünordnung
  7. Sonstiges

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordwest  
1. Bauabschnitt - 1. Änderung

Die Stadt Schönebeck hat bereits mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.1990 einen Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet Nordwest, 1. Bauabschnitt, (gemäß § 2, Abs. 1 BauGB) gefaßt und im Auftrag der STEG wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der vorhandenen Bebauung einschließlich der Industriebetriebe sowie der zukünftigen Bebauung gewährleistet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Teil der Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen (bei der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) machten sich wesentliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit einer erneuten Auslegung des geänderten Bebauungsplanes sowie einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie auch Nachbargemeinden weitergeführt.

Geändert wurde gegenüber dem 1. Entwurf folgendes:

- Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Magdeburger Straße ist in südliche Richtung hin verschoben.
- Die ursprünglich angedachte Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wurde als Verbindungsstraße zwischen Brückenbauwerk Frohser Brücke und Magdeburger Straße aufgewertet; so daß damit zukünftig der Verkehr, besonders aber auch die Schwerlasttransporte problemlos aufgenommen werden können.

Der Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, die Flächen sollen kleingliedrig aufgeteilt und überwiegend kleinen und mittleren Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Einen besonderen Schwerpunkt soll dabei der Bereich des Kraftfahrzeug- und Speditionsgewerbes und deren Nebenbetriebe bilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vorgriff auf den in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan und stimmt in den wesentlichen Teilen mit diesem überein.

Die geplante Fläche wird räumlich begrenzt durch:

- die Magdeburger Straße im Westen
- die Bahnstrecke im Norden
- den Brückenüberwurf im Osten und durch den
- Stremmgraben (Welsleber Bach) im Süden

Beplant sind nachfolgend aufgeführte Flurstücks-Nr. in der Gemarkung Salzelmen, Flur 1 und Frohse, Flur 3:

517/161, 519/161, 1577/161, 1575/161, 1523/161, 1533/161, 1531/164,  
1529/164, 55/167, 656/167, 557/167, 170/1, 560/173, 561/173, 254/178,  
255/178, 80, 92, 521/94,  
1526/161, 1524/161, 1522/161, 1530/164, 1528/164,  
177/1, 580/177, 573/179,  
539/166, 1/166, 543/166, 544/166, 169/1,  
548/172, 577/179, 1796/179,  
922/4, 1794/4, 1291/183,

Die bauliche Ausnutzung ist durch Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 festgelegt.

Die maximale Traufhöhe beträgt 9 m.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Erschließung wird gesichert.

Die Begrünung wird im Rahmen eines Grünordnungsplanes festgelegt.

Aufgrund der erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Änderungen mehr erforderlich geworden.

## Satzungstext

für den

### Bebauungsplan Nr. 3, Gewerbegebiet Northwest 1. Bauabschnitt der Stadt Schönebeck

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I, Nr. 50 S. 929 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15. April 1993 und mit Genehmigung der Bezirksregierung Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, Gewerbegebiet Northwest, 1. Bauabschnitt, 1 Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B und dem Satzungstext, Teil A) erlassen.

## Bebauungsplansatzung

### § 1

Für das Gewerbegebiet Northwest, 1. Bauabschnitt an der Magdeburger Straße wird ein Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt.  
Er besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext.

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes zusätzlich festgelegt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Der Geltungsbereich, mit Ausnahme der Fläche für das Regenrückhaltebecken, der Grünflächen und der Straßenverkehrsflächen, ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2. Im gezeichneten Teil des Gewerbegebietes (GE) des Bebauungsplanes sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen im angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiet nicht wesentlich stören.
- 1.3. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sind pro Parzelle nur maximal zwei zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, der festgesetzten Traufhöhe und der maximal zulässigen Geschoßhöhe.
- 2.2. Diese werden festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	1,6
maximale Traufhöhe	9 m

### 3. Bauweise

Im gesamten Gewerbegebiet (GE) ist offene Bauweise festgesetzt.

### 4. Äußere Gestaltung der Anlagen

- 4.1. Im Gewerbegebiet sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 35 Grad zugelassen.
- 4.2. Wohnungen nach 1.3. sind gestalterisch in Dachform und Materialwahl den Hauptgebäuden anzupassen.

### 5. Flächen mit dinglicher Sicherung

Die Flächen mit dinglicher Sicherung können nicht überbaut werden. Sie sind gegebenenfalls öffentlich zu widmen.

### 6. Grünordnung

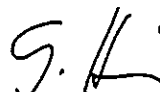
- 6.1. Für den Gesamtumgriff des Bebauungsplanes wird ein Begrünungsplan erstellt.
- 6.2. Zwischen der Baugrenze und dem Uferrand der Welsleber Rötze wird ein unüberbaubarer Sicherheitsstreifen vorgesehen. (Breite 5 m)
- 6.3. Der ruhende Verkehr ist auf den Betriebsgrundstücken einzurichten. Der Flächenbedarf ist durch die Grundflächenzahl von 0,8 abzudecken.
- 6.4. Die nicht überbaubaren 20 v. H. der Grundstücksfläche sollen umweltfreundlich und mit standortgerechtem Gehölz und Pflanzen begrünt werden.

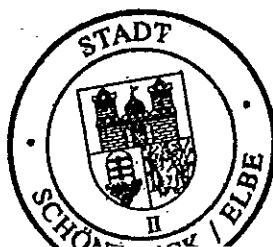
### 7. Sonstiges

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Stadtverwaltung Schönebeck, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, Gewerbegebiet Nordwest, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung die Genehmigung entsprechend § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen.
2. Die Genehmigung ist nach Erteilung, nebst Satzung, in ortsüblich vorgeschriebener Form bekanntzumachen.

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22, Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

  
Hübner  
Präsident der  
Stadtverordnetenversammlung



  
Haase  
Bürgermeister