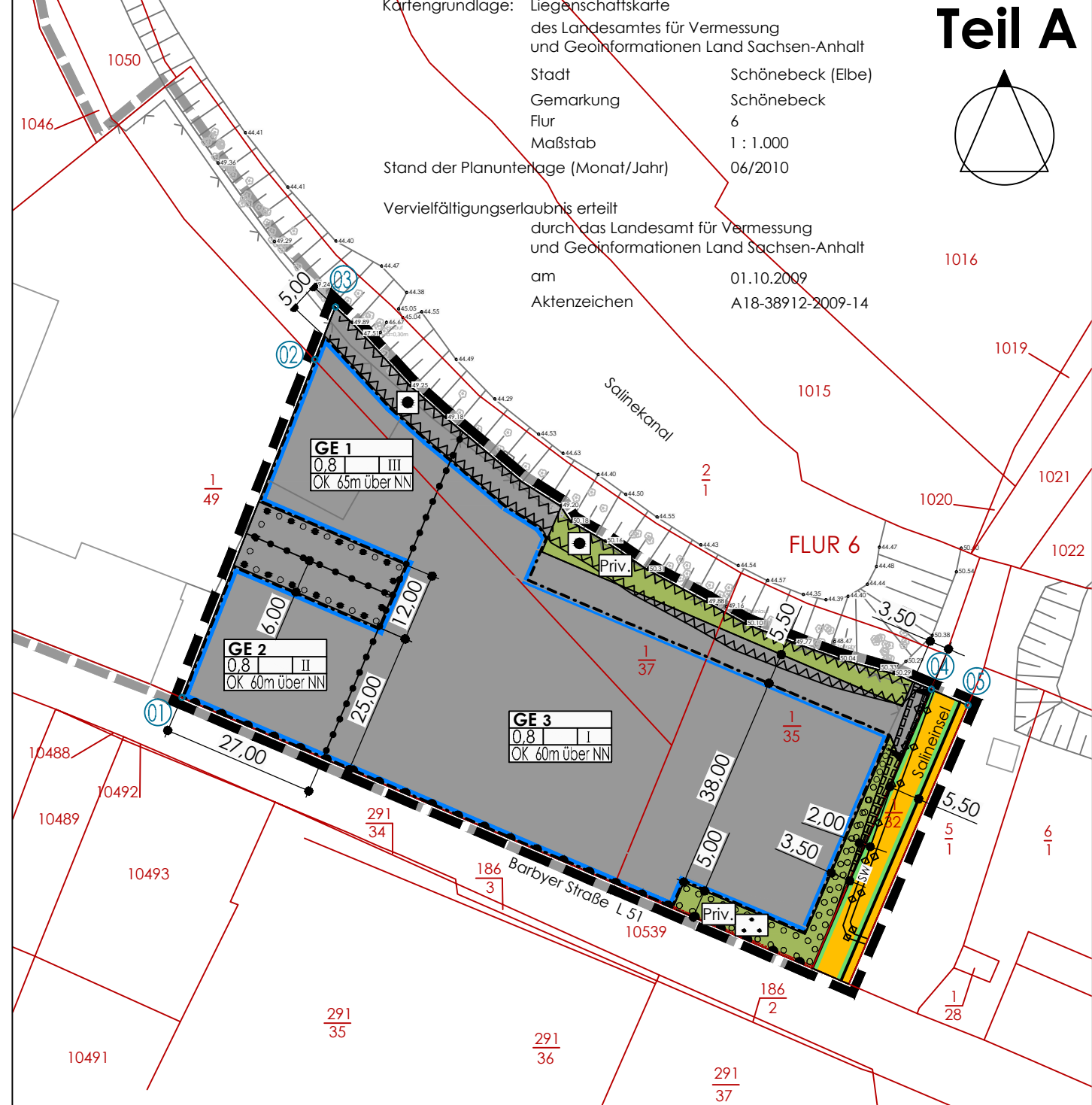


# Teil A



## Planzeichenerklärung (PlanzV)

|  |  |
|--|--|
|  | Nutzungsschablone und ihre Bedeutung                       |
|  | Gewerbegebiete, mit Nomenklatur siehe textl. Festsetzungen |
|  | Grundflächenzahl   |
|  | Zahl der Vollgeschosse (I - II)                            |
|  | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK + ...m über NN     |
|  | Baugrenze  |

|  |   |
|--|---|
|  | Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)                 |
|  | Verkehrsfäche mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlich |
|  | Ein- und Ausfahrtsbereich                             |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                        |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) |
|  | Grünflächen, privat                |
|  | Grünanlage                         |

|  |   |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Geltungsbereichsplanes   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bauungsplans Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" (§ 9 (7) BauGB) |

|  |   |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" |
|  | vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern  |
|  | vorhandene Flurgrenzen mit Flurnummer   |
|  | Gebäudebestand lt. ALK  |

| ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des Bauungsplanes |            |
|---|------------|
| Koordinaten im Logestatus 150                                   | Rechtswert |
|   | Hochwert   |
| ① 4482726,13  | 5765616,07 |
| ② 4482749,48  | 5765675,49 |
| ③ 4482753,12  | 5765684,75 |
| ④ 4482857,92  | 5765617,50 |
| ⑤ 4482864,35  | 5765614,75 |

# Teil B

## Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11, 16 BauNVO)

- In den Gewerbegebieten **GE 1 - GE 3** sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.
- Die gem. § 8 (2) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE 1 - GE 3** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE 1 - GE 3** unzulässig. Der Inhalt der textl. Festsetzung Ziff. 4 bleibt hiervon unberührt.
- Innerhalb der geplanten Gewerbegebiete **GE 1** und **GE 3** ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO eine "ausnahmsweise zulässige" Wohnnutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit sie in den Baukörpern des Betriebes baulich integriert ist und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnet. Es ist bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnnutzung v. v. von den bei den benachbarten Nutzungen zulässigen Außenspiegeln von 65 dB (A) auszugehen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches, resultierendes Schallschuttmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB (Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8, DIN 4109).
- Die Lagerung von Gegenständen auf Lager- oder Schrottplätzen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO als Hauptzweck der Nutzung der Baugrundstücke der Gewerbegebiete **GE 1 - GE 3** ist gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- Die in den Gewerbegebieten **GE 1 - GE 3** festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden: Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen.
- In den Gewerbegebieten **GE 1 - GE 3** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 0,1 zulässig.
- Im Bereich der Gewerbegebiete **GE 1 - GE 3** ist für die Grundstücke, deren Erschließung von der Straße "Salineinsel" aus erfolgt, dauerhaft ein Wendebereich für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RASi 06, Kap. 6.1.2.2. zu gewährleisten.

**Stellplätze, Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken anzuordnen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sowie für die Grünflächen im Gewässerschonstreifen, ist mindestens die durchgängige Eingrünung mit Landschaftsrosen vorzunehmen. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind zusätzlich mit mindestens 5 Hochstämmen standortgerechter Laubgehölze gemäß Artenliste auszustatten. Weitere Anpflanzungen mit Ziergehölzen sind zulässig. Als Pflanzungen alternativ zum Landschaftsrasen können für die Flächenbegrünung bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.
- Hinweis:  
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" verläuft ein unterirdisches Straßenbeleuchtungskabel, das nicht eingemessen ist. Vor entsprechenden Pflanzmaßnahmen sind Suchschachtlungen erforderlich.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Grünfläche durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste und durch bedarfsgerechte Pflege aufzuwerten und dauerhaft zu sichern, vorhandene vitale Gehölze sind zu erhalten. Auf der Fläche sind mindesten 2 Hochstämme und 2 Gruppen aus jeweils mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen. Alternativ können mindestens 4 Ostbäume oder Gehölze in Sonderformen verwendet werden, weitere Anpflanzungen mit Ziergehölzen sind zulässig.
  - Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen. Als Ziergehölze sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden, für die flächige Begrünung mit Landschaftsrosen sind blütenreiche Gras-Kräuter-Mischungen zu verwenden.

### Artenliste

|                    |               |                   |                        |
|--------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| <b>Bäume:</b>      |               | <b>Sträucher:</b> |                        |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     | Acer campestre    | Feldahorn              |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Carpinus betulus  | Hainbuche              |
| Malus sylvestris   | Wildapfel     | Corylus avellana  | Hasselstrauch          |
| Prunus avium       | Vogelkirsche  | Cornus mas        | Hartrieegel            |
| Prunus mahaleb     | Weißelkirsche | Cornus sanguinea  | Roter Hartrieegel      |
| Pyrus pyrastrer    | Wildbirne     | Rosa spec.        | Wildrosenarten         |
| Quercus petraea    | Trauben-Eiche | Rubus idaeus      | Himbeere               |
| Quercus robur      | Stieleiche    | Rubus nigrum      | Schwarze Johannisbeere |
| Salix alba         | Silberweide   | Salix caprea      | Salweide               |
| Tilia cordata      | Winterlinde   | Salix fragilis    | Bruchweide             |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde   | Salix viminalis   | Korbweide              |
| Acer platanoides   | Spitzahorn    | Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder     |
| Acer rubrum        | Rotahorn      | Viburnum opulus   | Schneeball             |

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) und der Pflanzung von Bäumen Hochstämme, 3 x verpflanz, mit 16-18 cm Stammumfang zu verwenden.

## Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO: Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- PlanzV: Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010, (GVBl. LSA S. 2010, 509)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- BBoSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116), rechtskräftig seit dem 31.03.2013 bis 31.12.2014

## SATZUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE" - 2. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

### Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 15.05.2014, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A  
Planzeichnung Maßstab 1: 1.000  
Planzeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV)

Teil B  
Textliche Festsetzungen  
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung vom 26.09.2013, gem. § 2 (1) BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist i. V. m. dem Hinweis auf § 13 a (3) BauGB durch Abdruck in dem Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 37, am 06.10.2013 erfolgt.

Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstr. 16  
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den .....

Planverfasser

Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 13.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu hat in der Zeit vom 24.02.2014 bis zum 24.03.2014 während der Dienstzeiten gem. § 3 (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, am 16.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB i. v. m. § 4a (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister

Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 25.05.2014 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) 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 25.05.2014 in Kraft getreten.

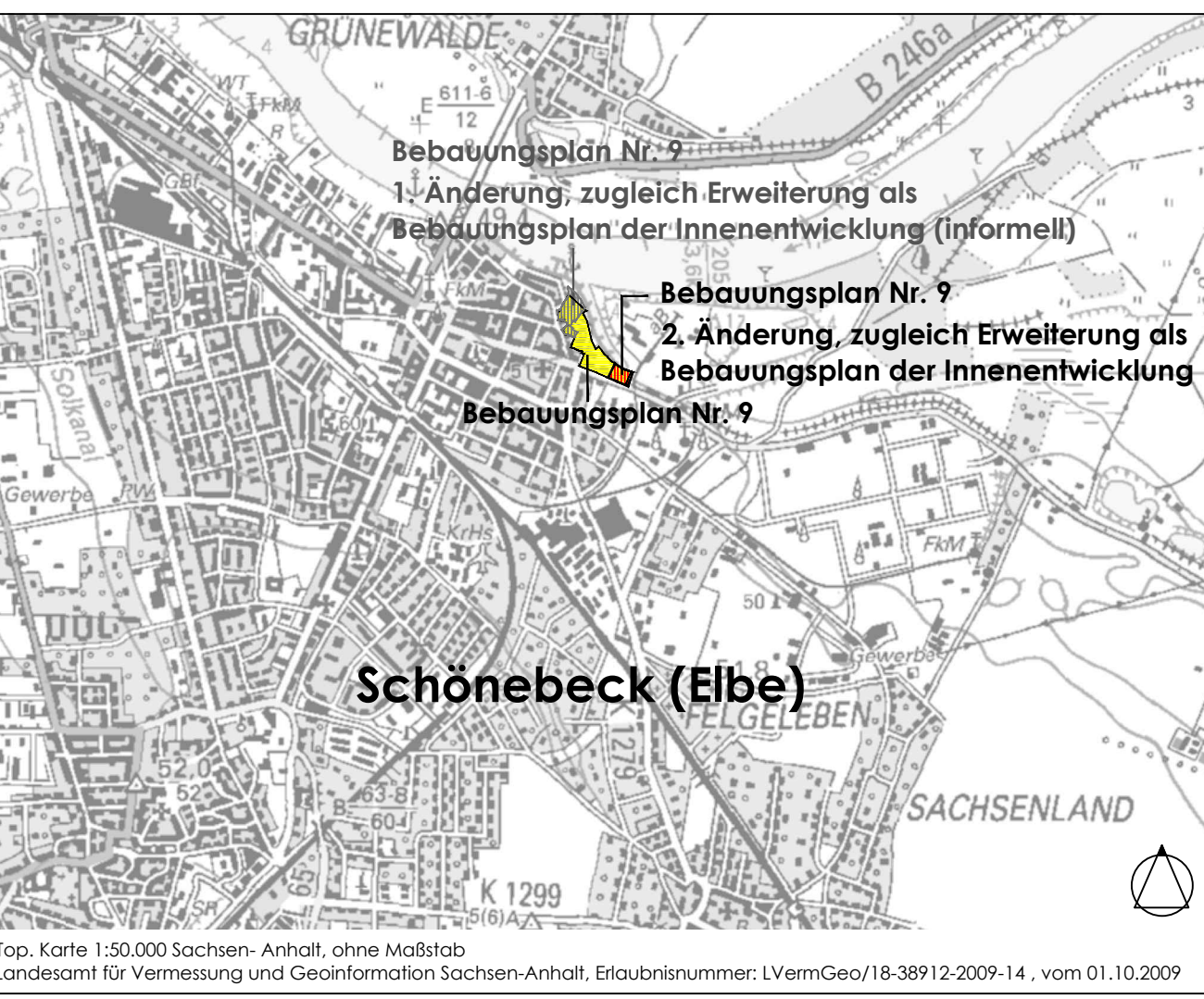
Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyter Straße" - 2. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Schönebeck (Elbe), den .....

Oberbürgermeister



## STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

### BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE" 2. ÄNDERUNG - ZUGLEICH ERWEITERUNG ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB



**M 1:1000** **25.05.2014**

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