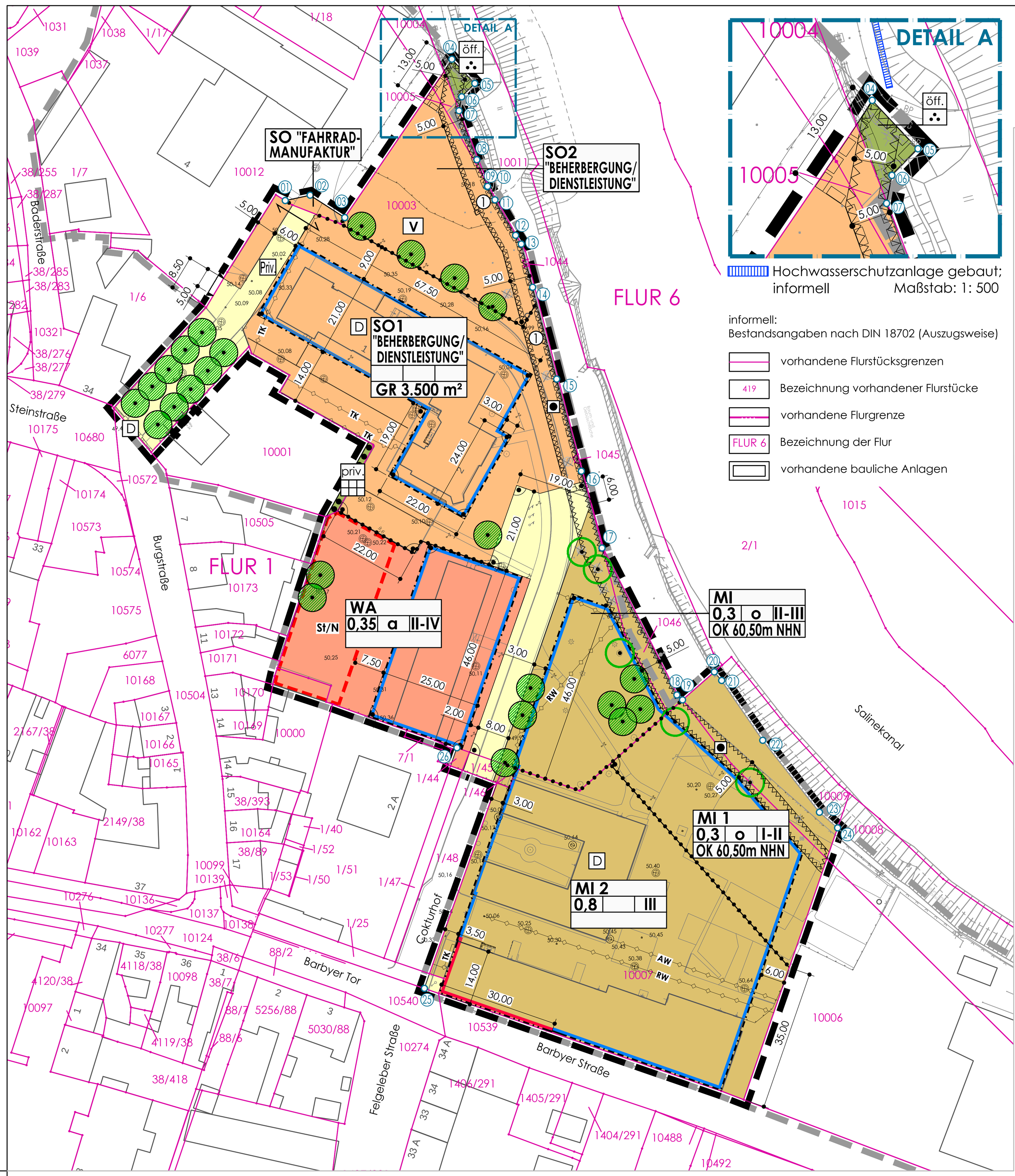
Teil A



informell:
Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 419 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenze
- FLUR 6 Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt	
	Stadt	Schönebeck (Elbe)
	Gemarkung	Schönebeck (Elbe)
	Flur	6
	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
	Höhenstatus	HN 150
	Menzel & Co. Vermessungs- und Projektierungs GmbH, Haeckelstraße 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"- 3. 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 Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DSchG ST geregelt.
- Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 3. 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 Salinebrücke)" 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) - (siehe Kapitel 6.6.2 der Begründung zur Bebauungsplanung).

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	Bauweise	Geschossigkeit
Grundfläche/ Höhe		

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, mit laufender Nummer
- V — Veranstaltungsfläche, zugeordnet SO Beherbergung/Dienstleistung

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

- 0,3 — Grundflächenzahl
- GR.....m² — Grundfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- OK 60,50m NHN — Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Priv — Straßenverkehrsflächen, privat
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Ein- und Ausfahrtsbereich

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

- unterirdisch
- TK — Telekommunikation
- AW — Abwasser
- RW — Regenwasser

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öff. — Grünflächen, öffentlich
- priv. — Grünflächen, privat
- Grünanlage
- Hausgarten

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:
- St/N — Stellplätze/Nebenanlagen
- Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen; Begünstigte:
- ① — Fußgänger, Radfahrer Allgemeinheit, Gewässerunterhaltungspflichtige, Versorgungsträger
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier:
- Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

01 ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Lagesystem ETRS89.UTM32)

	Koordinaten Rechtswert	Hochwert		Koordinaten Rechtswert	Hochwert
01	688339.25	5766918.87	14	688401.24	5766897.13
02	688345.51	5766920.20	15	688407.29	5766874.15
03	688354.16	5766914.59	16	688413.47	5766851.06
04	688381.02	5766954.27	17	688418.63	5766831.80
05	688386.75	5766948.21	18	688437.42	5766795.00
06	688383.50	5766944.88	19	688438.83	5766793.74
07	688382.83	5766941.36	20	688446.80	5766800.76
08	688387.27	5766929.12	21	688448.61	5766798.61
09	688389.84	5766922.35	22	688458.94	5766783.63
10	688389.97	5766922.43	23	688473.15	5766765.59
11	688391.82	5766919.05	24	688477.68	5766761.68
12	688397.00	5766910.15	25	688374.14	5766721.47
13	688398.39	5766907.98	26	688382.29	5766781.77

informelle Darstellungen

- zu erhaltender Baum, in Abhängigkeit von den gewässerbaulichen Rahmenbedingungen der Einfügung der Hochwasserschutzanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 Cokturhof-Barbyer Str. (Ursprungsplan)

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet **SO1 Beherbergung/Dienstleistung** 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. Ebenfalls zulässig ist die Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten, auch mit zeitlich befristetem Aufenthalt (Ferienwohnen, Boardinghouse-Wohnen), im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudeensembles.

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**, mit einer dauerhaften Überdachung bzw. Befestigung einer Grundfläche bis zu 200 m² zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der mit V gekennzeichneten Fläche die Errichtung eines überdachten Imbiss auf einer Grundfläche bis zu 150 m² zulässig.

Hinweis:
Die anteilig im Gewässerrandstreifen gelegenen Flächen der Sonstigen Sondergebiete **SO 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.

5. Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt:
Gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB werden in den Mischgebieten **MI - MI 2** Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevanten Sortimenten und Zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung, mit einer Verkaufsfläche über 60 m²* ausgeschlossen. Der Verkauf der gem. Ziff 5.1 genannten Zentrenrelevanten Sortimente, auch im Zusammenhang mit einem der Nahversorgung dienenden Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb, wird gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB auf eine Verkaufsfläche von 60 m² je Betrieb als zulässig festgesetzt.

5.1 Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung" umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der Schönebecker Sortimentsliste wie nachfolgend festgesetzt:

Zentrenrelevante Sortimente

- Accessoires
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Baby-/ Kinderartikel
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
- Briefmarken, Münzen
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Bürobedarf
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Devotionalen
- Drogeriewaren
- Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektrowaren)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Fotogeräte und Fotowaren
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glasartikel
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Keramik
- Kürschnerwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
- Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
- Lederwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Orthopädie
- Papier- und Schreibwaren
- Porzellan
- Reformwaren, Naturkost
- Schmuck
- Schuhe
- Schulbedarf
- Silber- und Edelmetallwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör)
- Stoffe
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Uhren
- Unterhaltungselektronik
- Wäsche, Strümpfe

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel
- Getränke, Spirituosen
- Apotheken, medizinische und othopädische Artikel
- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel (Artikel im unteren und mittleren Preisniveau, überwiegend für den kurzfristigen Gebrauch bestimmt)
- Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
- Tabakwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

Quelle: Gruppierung der Schönebecker Sortimentenliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stadt Schönebeck (Elbe), Stadtratsbeschluss vom 04.07.2013

*Hinweis:
Bio-Märkte zählen nicht zu Zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung i. S. d. textl. Festsetzung Ziff. 5.1.

6. Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
In den Mischgebieten **MI - MI 2** sind Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

Hinweis:
Die anteilig im Gewässerrandstreifen gelegenen Flächen des Mischgebietes **MI 1** sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für die Mischgebiete **MI** und **MI 1** die insgesamt höchstzulässige Zahl an Wohnungen mit 3 festgesetzt.

8. Das gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** zulässige Wohnen wird gem. § 1 (5) BauNVO, - in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO eingeschränkt:
Im Mischgebiet **MI 2** ist gem. § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässige (ständige) Wohnnutzung in Gebäuden entlang der Barbyer Straße nur in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

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

10. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, im Mischgebiet **MI 2** gem. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ausnahmsweise zulässig.

11. Im Mischgebiet **MI 1** ist im Bereich des 2. Geschosses mindestens 1/3 der Grundfläche des 1. Geschosses zu überbauen.

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

13. Die Baugrenzen dürfen in den Mischgebieten **MI - MI 2** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten/Treppen und Balkonen bis zu 2 m, im Bereich angrenzend an die Barbyer Straße bis zu 0,5 m, überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen, w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustritten, außer zur angrenzenden Barbyer Straße, unzulässig.

Hinweis:
Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich des Gewässerrandstreifens sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

14. Im Rahmen der offenen Bauweise sind abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Mischgebieten **MI**, **MI 1** nur Gebäudelängen bis 17 m zulässig. Die zulässige Grundfläche der Gebäude darf dabei 250 m² nicht überschreiten.

15. 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.

16. Im Bereich der Fläche 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** zulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

17. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche "Cokturhof" angrenzende Stellplätze / Stellplatzanlagen.

18. Für die Anlage von Stellplätzen im Bereich der Mischgebiete **MI - MI 2**, des Allgemeinen Wohngebietes **WA** und des Sonstigen Sondergebietes **SO** gilt:
Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60 % wasserdurchlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster, Ökopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten ist der Einbau von bituminös gebundenen Decken und Straßenbeton zulässig. Im Bestand vorhandene, in gebundener Bauweise hergestellte Stellplätze, bleiben bei Nachnutzung von vorstehender Festsetzung unberührt.

19. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete **MI - MI 2**, des Allgemeinen Wohngebietes **WA** und des Sonstigen Sondergebietes **SO** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen des Straßenzuges Cokturhof aus entzogen sind.

20. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind darüber hinaus im gesamten Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- 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 Leitungsrechte

21. 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.

22. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist im Bereich nachrichtlicher Übernahme mit der Bezeichnung Gewässerrandstreifen die Anlage eines bis zu 3,0 m breiten Fuß- und Radweges zulässig.

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

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

23. 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 einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar.
Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

24. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sowie auf der zum Erhalt und zur Bepflanzung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze zu erhalten und zu pflegen; die Koniferen können durch Pflanzung von standortgerechten Arten gemäß Artenliste oder wahlweise heimischen Obstgehölzen, ersetzt werden.

25. Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet **SO Beherbergung/Dienstleistung** sowie in den Mischgebieten **MI**, **MI 1** und **MI 2** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Alternativ können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.

26. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und in den Mischgebieten **MI**, **MI 1** und **MI 2** 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.

*gemäß 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		

Sträucher, Gehölzgruppen, Hecken

Acer campestre	Feldahorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Salix fragilis	Bruchweide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	Sambucus racemose*	Trauben-Holunder
		Virburnum opulus*	Gem. Schneeball

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter:

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Philadelphus coronarius*	Bauern-Jasmin
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Prunus cerasifera nigra	Blutpflaume
Chaenomelis mollis	Zierquitte	Prunus serrulata	Jap. Zierkirsche
Deutzia scabra	Deutzie / Schneeflockenstrauch	Rosa spec.	Wildrosenarten
Hamamelis mollis	Zaubernuss	Symphoricarpos alba*	Schneebeere
Hibiscus in Sorten	Hibiscus	Syringa vulgaris	Flieder
Ligustrum vulgare	Liguster	Taxus baccata*	Eibe
Lonicera periclymenum	Deut. Geißblatt	Vinca major	Immergrün
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche		

* nicht für die Verwendung im Bereich von Kinderspielplätzen geeignet

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden. 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 Straßenbäume 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

27. Nutzungen im Bereich der Sonstigen Sondergebiete **SO Beherbergung/Dienstleistung** haben auf die Schutzansprüche der angrenzenden schützenswerten Nutzungen Rücksicht zu nehmen.

a) Es sind in den Sonstigen Sondergebieten **SO 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 **SO 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 Genehmigungverfahren zu führen.

b) Durch den Betrieb elektroakustischer Anlagen oder durch vergleichbare geräuschintensive Nutzungen ist im Bereich der Veranstaltungsfläche V gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sicher zu stellen, dass an den nächstgelegenen Rändern schützenswerter Nutzungen gem. textl. Fests. Ziff. 27. a) die Schalltechnischen Orientierungwerte 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. Fests. Ziff. 16 den Sonstigen Sondergebieten **SO Beherbergung/Dienstleistung** anteilig zugeordneten Stellplätze festgesetzt.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBL. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE" - 3. ÄNDERUNG, (ZUGLEICH ERWEITERUNG) ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

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 25.10.2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) 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" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 15.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 23-1 am 25.05.2014 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den ... .
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 ... .
Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 19.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen 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. 19 am 06.05.2018 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den ... .
Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen hierzu, hat in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 12.06.2018 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. 19 am 06.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.05.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönebeck (Elbe), den ... .
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 25.10.2018 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönebeck (Elbe), den ... .
Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 25.10.2018 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2018 gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den ... .
Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 25.10.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

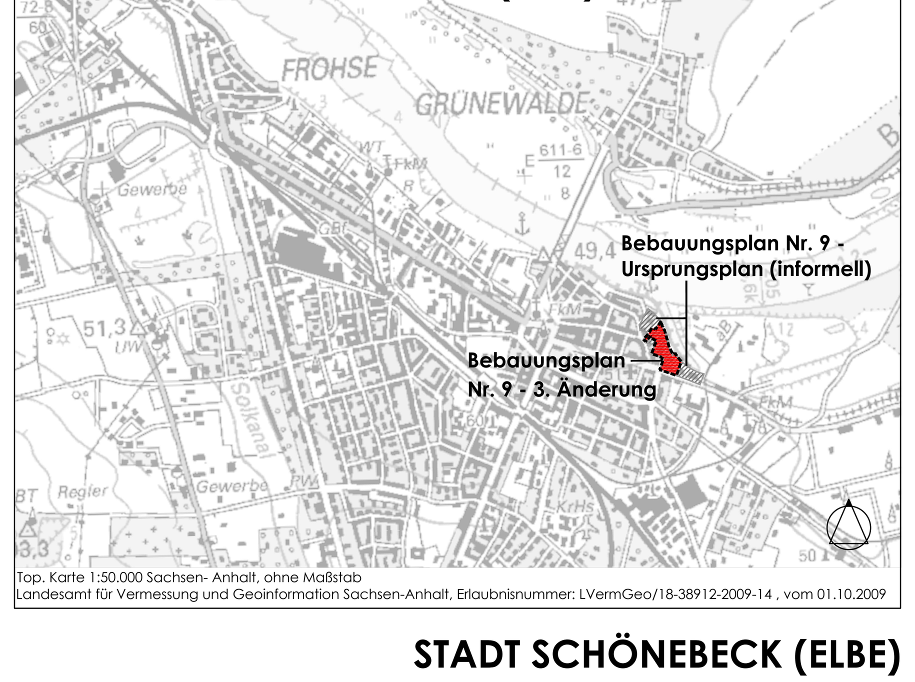
Schönebeck (Elbe), den ... .
Oberbürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 02.12.2018 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 02.12.2018 in Kraft getreten.

Schönebeck (Elbe), den ... .
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 NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE"- 3. ÄNDERUNG, (ZUGLEICH ERWEITERUNG) ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

M 1:1.000   m 0 10 20 30 40   02.12.2018

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