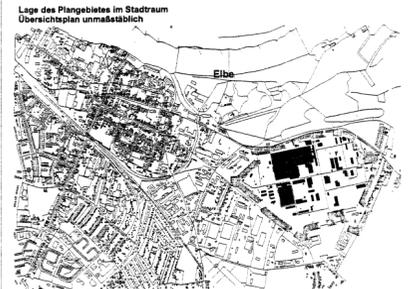


Planzeichnung (Teil A)



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GE4 60 45 Gewerbegebiet (Par. 8 BauNVO) mit der zugehörigen Kennzahl; hier: Gewerbegebiet Nr. 4
 - GI4 65 50 Industriegebiet (Par. 9 BauNVO) mit der zugehörigen Kennzahl; hier: Industriegebiet Nr. 4
- Maß der baulichen Nutzung** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - TH 8,0 Maß der Trauf- bzw. Wandhöhe in Meter, gemessen von der Fahrbahnoberkante
- Verkehrsflächen** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bahnanlagen außer Betrieb - Rückbau möglich
- Flächen für Versorgungsanlagen** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen - Grünordnung** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche / Parkanlage
 - Private Grünfläche / Freifläche überwiegend als Vorzone
 - Umgränzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bestandsanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Baum zu pflanzen (Standortfestlegung im Straßenraum erfolgt mit der Erschließungsplanung)
- Sonstige Planzeichen**
 - punktuell festgestellte Gefährdung des Bodens
 - Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par. 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze der Firma Landtechnik AG
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgränzung des Maßes der Nutzung (Par. 16 Abs. 5 BauNVO)



Präambel:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 13.07.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebiet Barbyer Straße“ in der Fassung der 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Geltungsbereich
siehe Begründung

2. Kennzeichnung durch Text

2.1. Altlasten

Insbesondere im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Landtechnik sind bei Untersuchungen wirkungsspezifische Schadstoffe im Boden gefunden worden. Auch in den Bereichen um das Kraftwerk und im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist mit Belastungen zu rechnen. Bei Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Art der baulichen Nutzung und Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet

3.1. Das Bauland ist im östlichen und nordöstlichen Teil nach § 9 des BauGB in Verbindung mit § 8 der BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bauareale werden mit GE1-GE10 bezeichnet.
 Im westlichen und südlichen Teil ist das Bauland nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt. Die Bauareale werden mit GI1-GI9 gekennzeichnet.
 Gem. § 50 BImSchG und § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe gegliedert.

3.2. Großflächige Handelsbetriebe und Einkaufszentren sind nicht zulässig.

3.3. Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe oder sonstige das Wohnen und die Umwelt wesentlich störende Betriebe.

3.4. Nicht zulässig sind grundwassergefährdende Nutzungen.

3.5. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung sind im Gewerbe und Industriegebiete nur solche Betriebe zulässig, die dem Störungsgrad der Betriebe der Abstandsklassen des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt entsprechen (vgl. Begründung/Anhang S. 37ff.).

3.6. In dem mit GE5, GE6, GE9 und GE10 bezeichneten Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes GE, siehe dazu auch die Abstandsklasse VII des Abstandserlasses). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

3.7. Tiefgaragen sind innerhalb der ausgewiesenen Bauareale zulässig. Die Dächer der nicht überbauten Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m unter Geländehöhe abzusenken und entsprechend stark mit einer Oberbodenschicht zu bedecken.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Nutzungsbeschränkungen

4.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ ist auf 0,8 festgesetzt (§ 17 BauNVO).

4.2. Bauweise
 Die vorgeschriebenen Abstandsflächen der Bauordnung sind einzuhalten. D. h., der Grundabstand beträgt 1/4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze.

4.3. Bebaubare Flächen
 Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur außerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ausnahmeweise können Gebäude- und Anlagenanteile die Baugrenze dann überschreiten, wenn städtebauliche und gründerische Belange dem nicht entgegenstehen. Weitere gesetzliche Vorschriften der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt bleiben unberührt.

Die festgesetzten Flächen für Bahnanlagen sind im Falle einer Demontage der Gleisanlagen ausnahmeweise bebaubar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Festsetzungen für die jeweils zugehörigen Baugebiete dieses Bebauungsplanes.

4.4. Höhenlage der Gebäude
 Die festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Metern - in den mit GE9 und GE10 bezeichneten Gebieten beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen bzw. des Gehbahnmittels und werden bis zur Oberkante des Baukörpers gemessen, bei mehr als 10° geneigten Dächern bis zur Traufe.
 Soweit das Landschafts- und das beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird, darf von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausnahmeweise abgegangen werden (z.B. für notwendige Aufbauten und technische Bauteile).

5. Örtliche Bauvorschrift
gestrichen

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Für die mit dem Planzeichen 15.6 der PlanVO Nr. "a" gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nach außen abschließende Bauteile - wie z. B. Wände, Dächer, Fenster und Türen - gewerblich genutzter Produktions- und Lagerräume so auszuführen, dass sie schalldämmende Wirkung gewährleisten (es gilt DIN 18005 Seite 2 Beiblatt 1 zu Teile 1)

6.2. Für die mit dem Planzeichen 15.6 der PlanVO Nr. "b" gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind geeignete Schallschutzwälle in einer Höhe von 5,0 m vorzusehen.

7. Grünordnung

7.0. Grünordnung
 Zu dem Bebauungsplan wird gemäß § 7 NatSchG LSA für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein integrierter Grünordnungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan aufgenommen und als Satzung beschlossen.

7.1. Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind mindestens 15% der Fläche eines jeden Grundstücks mit standorttypischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) und extensiven Wiesen zu begrünen. Der Anteil der Strauchflächen ist mit einem Mindestanteil von 30% auszuweisen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu pflegen.
 Für die durch Planzeichen oder Text festzusetzenden Gehölze sind die Arten der folgenden Listen zu verwenden:

7.1.1 Gehölzliste
 (1) Bäume:
 Acer campestre -Feldahorn
 Acer platanoides -Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus -Bergahorn
 Betula pendula -Birke
 Caprinus betulus -Hainbuche
 Fraxinus excelsior -Eiche
 Prunus padus -Traubenkirsche
 Quercus robur -Stieleiche
 Salix alba -Weide
 Sorbus aucuparia -Eberesche
 Tilia cordata -Winterlinde

(2) Sträucher:
 Berberis thunbergii -Sauerdorn
 Berberis vulgaris -Sauerdorn
 Chaenomeles japonica -Scheinquitte
 Colutea arborescens -Blasenstrauch
 Cornus mas -Kornelkirsche
 Cornus sanguinea -Roter Hartriegel
 Corylus avellana -Haselnuß
 Cotoneaster dammeri Skogholm -Zwergmispel
 Cotoneaster divaricatus -Mispel
 Forsythia intermedia -Forsythie
 Lonicera xylostemum -Gew. Heckenkirsche
 Philadelphus coronarius -Falscher Jasmin
 Potentilla fruticosa -Fingerstrauch
 Prunus spinosa -Schlehe
 Ribes sanguineum -Blut johannisbeere
 Rosa canina -Hundsrose
 Rosa rugosa -Kartoffelrose
 Salix caprea -Salweide
 Salix viminalis -Korbweide
 Spiraea vanhouttei -Spirästrauch
 Syringa chinensis -Flieder
 Viburnum opulus -Schneeball

7.1.2. Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung
 (1) Großkronige Bäume:
 Hochstämme oder Stammbüsche, Stammumfang (STU) 18-20

(2) Mittelkronige Bäume:
 Hochstämme oder Stammbüsche, jedoch STU 15-18

(3) Sträucher:
 2x verpflanzt, 60-100, mindestens 10% Solitär, 3x verpflanzt

7.1.3 Pflanzdichte
 Sträucher: ca. 1 Stück pro 1,5 qm
 Reihen- und Pflanzabstand ca. 1 x 1,5 m

7.1.4 Sicherstellung des Pflanzenstandraums für Bäume
 Bodenstammumfang mindestens 9 cm, Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m

7.1.5 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung
 Die Straßenbepflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzsaison nach Fertigstellung des Straßenbaus zu pflanzen. Die privaten Grünflächen sind spätestens mit Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen.

7.2. Erhaltung und Pflege der Pflanzung
 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
 Ausgefällene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen und vor Befahren zu schützen (Baumschutzbügel).
 Die Wiesen sind 2- bis 3mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist jeweils abzuführen.

7.3. Öffentliche Grünflächen
 Als öffentliche Grünfläche werden festgesetzt:
 (1) Der 16,0m breite Streifen östlich des Baugebietes GE 9 und der 3,0 m breite Streifen nördlich des Baugebietes GE 10.
 Hier sind ein Lärmschutzwand und eine Lärmschutzwand vorgesehen.
 Der Wall und die verbleibenden Grundflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

7.4. Private Grünflächen
 Im Zuge der Parzellierung des Gebietes sind beidseits der Grenze zweier Grundstücke je mindestens 2,5 m breite Pflanzstreifen anzulegen. In dem Gewerbegebiet GE6 ist eine 5,0 m breite Schutzpflanzung zu der angrenzenden Wohnbebauung auszuführen.
 In den Industriegebieten GI7 (zur Zeit vom Kraftwerk genutzt) und GI5 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine 10 m breite Schutzpflanzung als Übergang zur angrenzenden freien Fläche anzulegen.
 In dem mit GE4 bezeichneten Gewerbegebiet sind die vorhandenen Pflanzungen zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

Auf den Grundstücken sind entlang der Erschließungsstraßen 5,0 m breite Flächen von der Bebauung freizuhalten (Vorzone) und bis auf die Zugangsflächen für die notwendige Erschließung (variabel nach Betriebsart und Größe) vollflächig mit Gehölzen und Rasen zu begrünen.
 In den mit GE7 und GI4 bezeichneten Gebieten sind zur Haupterschließungsstraße im Westen und in dem Gebiet GI3 im Osten je 10,0 m breite Flächen von der Bebauung freizuhalten und zu begrünen.

7.5. Grundstückszufahrten
 Empfohlen wird Grundstückszufahrten für je zwei benachbarte Betriebe an den jeweiligen Grundstücksgrenzen aneinander angrenzend anzuordnen.

7.6. Stellplätze
 Für die Stellplatzflächen und die notwendigen Wege sind selbst bei intensiver Benutzung, wasserundurchlässige Beläge oder Material mit hohem Fugenanteil zu bevorzugen (Schotterrasen, wasserundurchlässige Decke, Rasengittersteine).
 Dadurch wird die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet.
 Die erforderlichen Stellplätze sind einzugraben und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bäume, die zur Gliederung der Stellplätze dienen sind Pflanzgruben in einer Mindestgröße von 4 qm vorzusehen.

7.7. Lagerflächen
 Es wird empfohlen, Lagerflächen, die größer als 500 qm sind durch Gehölz- und/oder Baumpflanzungen zu gliedern.
 Auf Lagerflächen anfallendes schädlich verunreinigtes Regenwasser darf nicht versickert werden. Nach eventueller Vorreinigung ist es in das Kanalsystem einzuleiten. Als Oberflächenmaterial sind wasserundurchlässige Beläge oder Beläge mit hohem Fugenanteil zu bevorzugen, soweit die Betriebsart dies zulässt.

7.8 Verkehrsflächen
 Die Erschließungsstraßen sind alleartig mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Als Baumarten sind:
 * Acer pseudoplatanus und
 * Tilia cordata
 zu verwenden.

Bei der Erneuerung und Neuherstellung von Stellplätzen, Rad- und Fußwegen ist der Oberflächenbelag mitickerförmigem Material auszuführen.

7.9 Entwässerung
 Das Oberflächenwasser ist zu versickern oder über ein Mulden-Rigolensystem dem Vorfluter zuzuführen. Eine evtl. erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig zu beantragen.

Textliche Festsetzungen (Teil B - nur für die 3. Änderung)

8. Ausgleichsmaßnahmen, die auf dem Baugrundstück zu erbringen sind:

Die auf dem zur Begründung gehörenden Lagenplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bäume/Baumgruppen sind zu erhalten.

Auf einer Fläche von ca. 1520 m² sind heimische Sträucher - insbesondere an der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Weiterhin sind 10 Stück Laubbäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen.

Auf einer Fläche von ca. 92 m² sind Beete/Rabatten anzulegen.

Von den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind geringfügige Abweichungen zulässig, sofern für die im Umweltbericht ermittelten 26.922,75 Wertpunkte Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

9. Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen sind:

- Auf einer 3580,00m² großen Teilfläche des n der Gemarkung Satzelmern, Flur 1 liegenden kommunalen Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 10035 sind 840 Sträucher und 50 Heister zu pflanzen.
 Von den nachfolgend aufgeführten Sträuchern sind 1-2 Rosenarten und 2-3 weitere Sträuchertypen zur Bepflanzung auszuwählen.

Hundsrose (Rosa canina), Hecht-Rose (Rosa glauca), Weimrose (Rosa rubiginosa), Pflanzgröße: 1. Str. 2 Tr. H 70-90 cm

Liguster (Ligustrum vulgare) Pflanzgröße: 1. Str. 3 Tr. H 50-80 cm

Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Pflanzgröße: 1. Str. 2 Tr. H 70-90 cm

Schlehe (Prunus spinosa) Pflanzgröße: 1. Str. 2 Tr. H 70-90 cm

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Pflanzgröße: 1. Str. 2 Tr. H 70-90 cm

- die 50 Stück Heister der Vogelkirsche (Prunus avium), Pflanzgröße 1. Hei. 1xv. oB H 100-150 sind vierfünftelig entlang des Waldrandes zu pflanzen.

Von den vorgenannten Festsetzungen sind Abweichungen zulässig, sofern für die im Umweltbericht ermittelten 60.468,19 Wertpunkte Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Verfahrensvermerke - 3. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 beschlossen, dass das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans angesetzt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2005 im „Elbe Report“ amtlich bekannt gemacht.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

2. Zweifeltzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
 Mit den von der Planänderung betroffenen Behörden wurde im Dezember 2005 das Planungsziel und insbesondere der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erörtert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Behörden
 Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.02.2006 der Entwurf der geänderten Planung und die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Stellungnahme übergeben.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 16.02.2006 dem Änderungsvorschlag und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und beschlossen, dass die Planunterlagen für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt werden sollen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2006 im „Elbe Report“ ortsüblich bekannt gemacht.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
 Der Änderungsvorschlag und die Begründung mit dem Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 08.03.2006-12.04.2006 zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

6. Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.07.2006 die zur Planänderung vorgebrachten Anregungen geprüft und die 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

7. Ausfertigung
 Die Bebauungsplanfassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird hiermit ausfertigt. Die Ausfertigung stimmt mit dem Originalbebauungsplan nach der 3. Änderung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.07.2006 überein.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

8. Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die geänderte Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind im „Elbe Report“ am 16.07.2006 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.07.2006 in Kraft getreten.

Schönebeck (Elbe), den 18.07.2006
 Heise Oberbürgermeister

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BARBYER STRASSE" PLANFASSUNG FÜR DIE BEKANNTMACHUNG NACH DER 3. ÄNDERUNG

ORIGINAL MASSSTAB 1:4000 ORIGINAL GRÖSSE DIN A0

BEARBEITET: Ma 2006 Lubok
 GEZEICHNET: Ma 2006 Böhme
 GEPRÜFT:
 ANERKANNT:

Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt, Breitenweg 12, 39218 Schönebeck
 Tel.: 03923/710 419 Fax: 03923/710 499