



Stadt Schönebeck (Elbe)

BEBAUUNGSPLAN NR.14 "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BARBYER STRASSE"

Fassung nach der 3. Änderung

Planzeichnung (Teil A)



ZEICHENERKLÄRUNG

1. 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

65/50

Festsetzung immissionswirksamer flächenbez. Schalleistungspegel
L_W in dB(A)/qm Tag | Nacht

2. 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

3. Verkehrsflächen

(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bahnanlagen außer Betrieb - Rückbau möglich

4. Flächen für Versorgungsanlagen

(Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

5. Grünflächen - Grünordnung

(Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Private Grünfläche / Freifläche überwiegend als Vorzone

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Baum zu pflanzen (Standortfestlegung im Straßenraum erfolgt mit der Erschließungsplanung)

6. Sonstige Planzeichen

punktuell festgestellte Gefährdung des Bodens

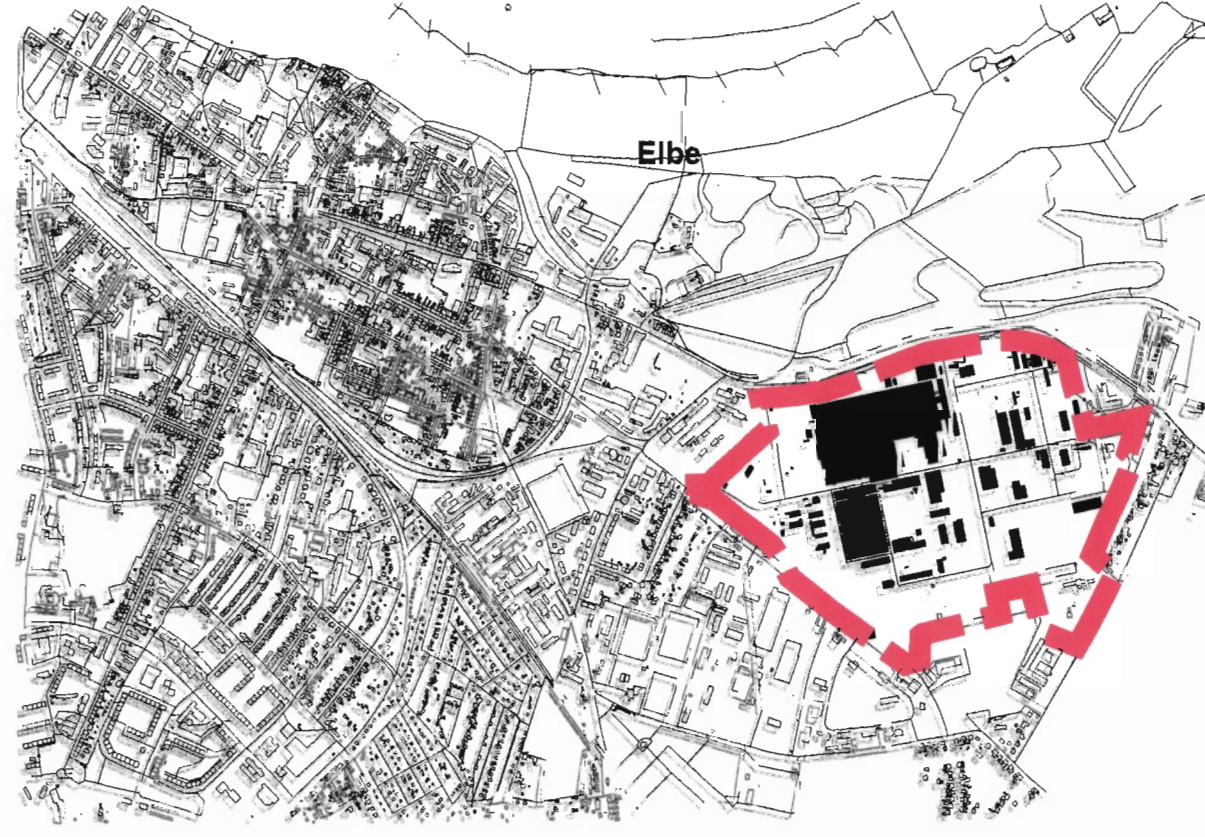
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 8 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par. 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der Firma Landtechnik AG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Par. 16 Abs. 5 BauNVO)

Lage des Plangebietes im Stadtraum
Übersichtsplan unmaßstäblich



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. Alltasten

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 Geltungsbereiches 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 nördöstlichen Teil nach §. 9 des BauGB in Verbindung mit § 9 der BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bauräume 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 Bauräume 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 geruchbelästigende 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 Industriegebiet nur solche Betriebe zulässig, die dem Störungsgrad der Betriebe der Abstandsflächen des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt entsprechen (vgl. Begründung/Anhang S. 37ff.).

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächst niedrigen Abstandsfläche zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass die für die Baugebiete jeweils empfohlenen Emissionskontingente nicht ausgeschöpft sind.

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 (eingeschränkter GE, siehe dazu auch die Abstandsfläche VII des Abstandserlasses). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

3.7. Tiefgaragen sind innerhalb der ausgewiesenen Bauräume zulässig. Die Decken der nicht überbauten Tiefgaragen sind um 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. Ausnahmsweise können Gebäude- und Anlageanteile 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 ausnahmsweise bebaubar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Festsetzungen für die jeweils zugehörigen Baugebiete dieses Bebauungsplans.

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 Gehbahnabschnittes 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 ausnahmsweise 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 Lageräume so auszuführen, dass sie schalldämmende Wirkung gewährleisten (es gilt DIN 18005 Seite 2 Beiblatt 1 zu Tabelle 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 Bebauungsplans 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 Grundstückes 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
Carpinus betulus -Hainbuche
Fraxinus excelsior -Eiche
Prunus padus -Traubeneiche
Quercus robur -Stieleiche
Salix alba -Weide
Sorbus aucuparia -Eberschere
Tilia cordata -Winterlinde

(2) Sträucher:

Berberis thunbergii -Sauerdorn
Berberis vulgaris -Sauerdorn
Chaenomeles japonica -Scheinquille
Colutea arborescens -Blasenstrauch
Cornus mas -Kornelkirsche
Cornus sanguinea -Roter Hartriegele
Corylus avellana -Haselnuß
Cotoneaster dammeri Skoghölm -Zwerghispel
Cotoneaster divaricatus -Hispel
Forsythia intermedia -Forsythie
Lonicera x-ostoeum -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 -Spierstrauch
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) Mittelskronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, jedoch STU 18-18

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

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

7.1.4. Sicherstellung des Pflanzenstandards für Bäume
Bodenstreuumfang mindestens 9 qm, Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m

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

7.2. Erhaltung und Pflege der Pflanzung
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

7.3. Öffentliche Grünflächen
Als öffentliche Grünflächen werden festgesetzt:
(1) Der 16,0 m 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 beiderseits der Grenze zweier Grundstücke je mindestens 2,5 m breite Pflanzstreifen anzulegen. In dem Gewerbegebiet GE 8 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) vollständig 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, wasserdurchlässige Beläge oder Material mit hohem Fugenanteil zu bevorzugen (Schotterrasen, wassergebundene Decks, 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 zu pflegen. 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 entsorgt werden. Nach eventueller Voreinigung ist es in das Kanalsystem einzuleiten. Als Oberflächenmaterial sind wasserdurchlässige Beläge oder Beläge mit hohem Fugenanteil zu bevorzugen, soweit die Betriebsart dies zuläßt.

7.8. Verkehrsflächen
Die Erschließungsstraßen sind alleseitig 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 mit sickerfähigem Material auszuführen.

7.9. Entwässerung
Das Dachwasser 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 Lageplan (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 26.022,75 Wertpunkte Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

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

- Auf einer 3560,00m² großen Teilfläche des in der Gemarkung Salzalmern, Flur 1 liegenden kommunaleigenen Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 10035 sind 840 Sträucher und 50 Heister zu pflanzen.
Von den nachfolgend aufgeführten Straucharten sind 1-2 Rosenarten und 2-3 weitere Straucharten zur Bepflanzung auszuwählen.

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

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

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

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

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

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

Von den vorgenannten Festsetzungen sind Abweichungen zulässig, sofern für die im Umweltbericht ermittelten 60.68,19 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 Bebauungsplanes eingeleitet werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2005 im „Elbe Report“ amtlich bekannt gemacht.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006

Hase
Oberbürgermeister

2. **Frühzeitige 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 Umweltpflichtung erörtert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006

Hase
Oberbürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden**
Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.02.2006 der Entwurf der geänderten Planung und die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Stellungnahme übergeben.

Schönebeck (Elbe), den 14.07.2006

Hase
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 ausgestellt 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

Hase
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 ausgestellt. 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

Hase
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

Hase
Oberbürgermeister

7. **Ausfertigung**
Die Bebauungsplanentwurf, 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

Hase
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 18.07.2006 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

Hase
Oberbürgermeister

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

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

ORIGINAL MASS-STAB	DATUM	NAMEN
1:2000	14.07.2006	Hase
ORIGINAL GRÖSSE	18.07.2006	Hase
DIN A0		
BEARBEITET	14.07.2006	Hase
BEZEICHNET	18.07.2006	Hase
GEPRÜFT		
ANERKANNT		

Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt, Breitenweg 12, 39218 Schönebeck
Tel.: 03928/710 419 Fax: 03928/710 439