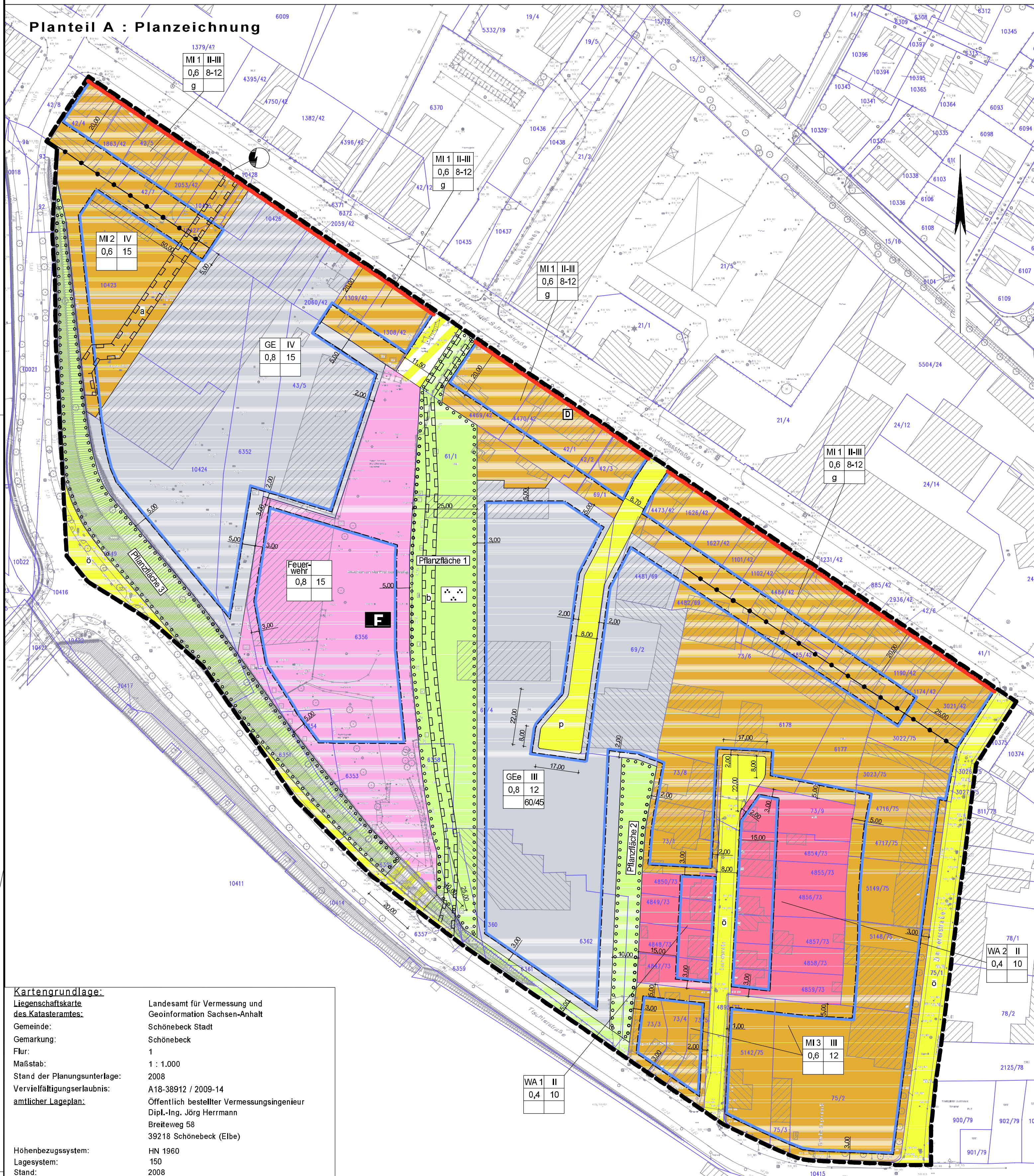


6. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße"



Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Anlagen, die der Nutzung und dem Betrieb der Fläche als zentraler Standort für die Feuerwehr dienen.
- 1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - 1.2.2 Die allgemein zulässige Nutzung gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:
 - Tankstellenwird gem. § 1 Absatz 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Im GEE sind Tankstellen nicht zulässig.
 - 1.2.3 Die allgemein zulässige Nutzung gem. § 8 Absatz 4 BauNVO:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - Vergnügungsstättenwerden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im GEE sind außerdem Lagerplätze nicht zulässig.
 - 1.2.4 Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen sind gem. § 1 Absatz 8 BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht unter nachstehend genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Ausnahmsweise zulässig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.
- 1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
 - 1.3.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO
 - und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVOwerden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - 1.3.3 Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Nettoverkaufsfläche von max. 400 m² zulässig. (§ 1 Absatz 10 BauNVO)
 - 1.3.4 Für den Einzelhandelsbetrieb auf den Flurstücken 75 / 2 und 5148 / 75 ist ausnahmsweise eine Nettoverkaufsfläche von 671 m² zulässig. Bei Nutzungsaufgabe wird diese Ausnahme-regelung nichtig.
- 1.4 Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.4.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 2 BauNVO:
 - die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO:
 - Tankstellen
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebewerden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

- 2.1 Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Hauptgebäude und deren Gebäudeteile können die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. (§ 23 Absatz 3 BauNVO)
- 2.2 Vorhandene und in Nutzung befindliche Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die zulässigweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz. Eine Erneuerung an gleicher Stelle, in gleicher Größe und bei gleicher Nutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind unzulässig. (§ 1 Absatz 10 BauNVO)
- 2.3 Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4 Ab dem 2. Obergeschoss kann ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. (§ 23 Absatz 2 BauNVO)
- 2.5 Für die Errichtung notwendiger Bauteile oder Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Für neu zu errichtende Wohngebäude, Geschäfts- und Büroräume sowie Wohnungen i.S.d. § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Stellplätze nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrassen, Großflurpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze.

5. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Auf der Pflanzfläche 1 ist eine parkartig angelegte Grünfläche zu gestalten. Es sind 50 Stück großkronige Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) und 800 Sträucher (2 x verpflanzt, 60 - 80 cm) der Pflanzliste 1 im Umweltbericht zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.
- 5.2 Die Pflanzfläche 2 ist mit einer geschlossenen 5-reihigen gestuften Landschaftshecke zu bepflanzen. Es sind Heister (2 x verpflanzt, 125 - 150 cm) und Sträucher (2 x verpflanzt, 60 bis 80 cm) der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
- 5.3 In der Pflanzfläche 3 sind vollflächig Sträucher (2 x verpflanzt, 60 - 80 cm) der Pflanzliste 3 im Umweltbericht zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

II Hinweise

Hinweise zum Immissionsschutz

Durch den Betrieb der Feuerwehr kann es zeitweise und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen.

Hinweise auf Grundwasser

Aufgrund stark natürlich schwankender Grundwasserstände können bei der Errichtung von Kellerbauwerken und sonstigen unterirdischen Anlagen entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich sein.

Hinweise auf Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches werden archaische Kulturdenkmale begründet vermutet. Erdarbeiten im Bereich archaischer Kulturdenkmale bedürfen gem. § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Hinweise auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck - Baumschutzsatzung", in Kraft ab 01.01.2002, ist zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Präambel

Erstellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" am 27.08.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB hat vom 07.01.2010 bis 10.02.2010 stattgefunden.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB ist mit Schreiben vom 18.12.2009 durchgeführt worden.

Schönebeck (Elbe),

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 01.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gem. § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2010 bis zum 19.05.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 31.08.2010 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung gem. § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung und Umweltbericht wird hiermit als Satzung gem. § 10 Absatz 1 BauGB ausgefertigt.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung am in Kraft getreten.

Schönebeck (Elbe), den

Siegel

Haase
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	GEE eingeschränktes Gewerbegebiet	

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 4, 6 und 8 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bis Höchstmaß § 20 BauNVO
Art der baulichen Nutzung § 10 BauNVO	Oberkante (OK) über 50 m HN (1960) als Mindest- bis Höchstmaß bzw. Höchstmaß
Bauweise § 22 BauNVO	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Tag/Nacht in dB (A)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Ein- / Ausfahrt Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen

	Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
	Grünflächen
	Grünfläche, öffentlich
	Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

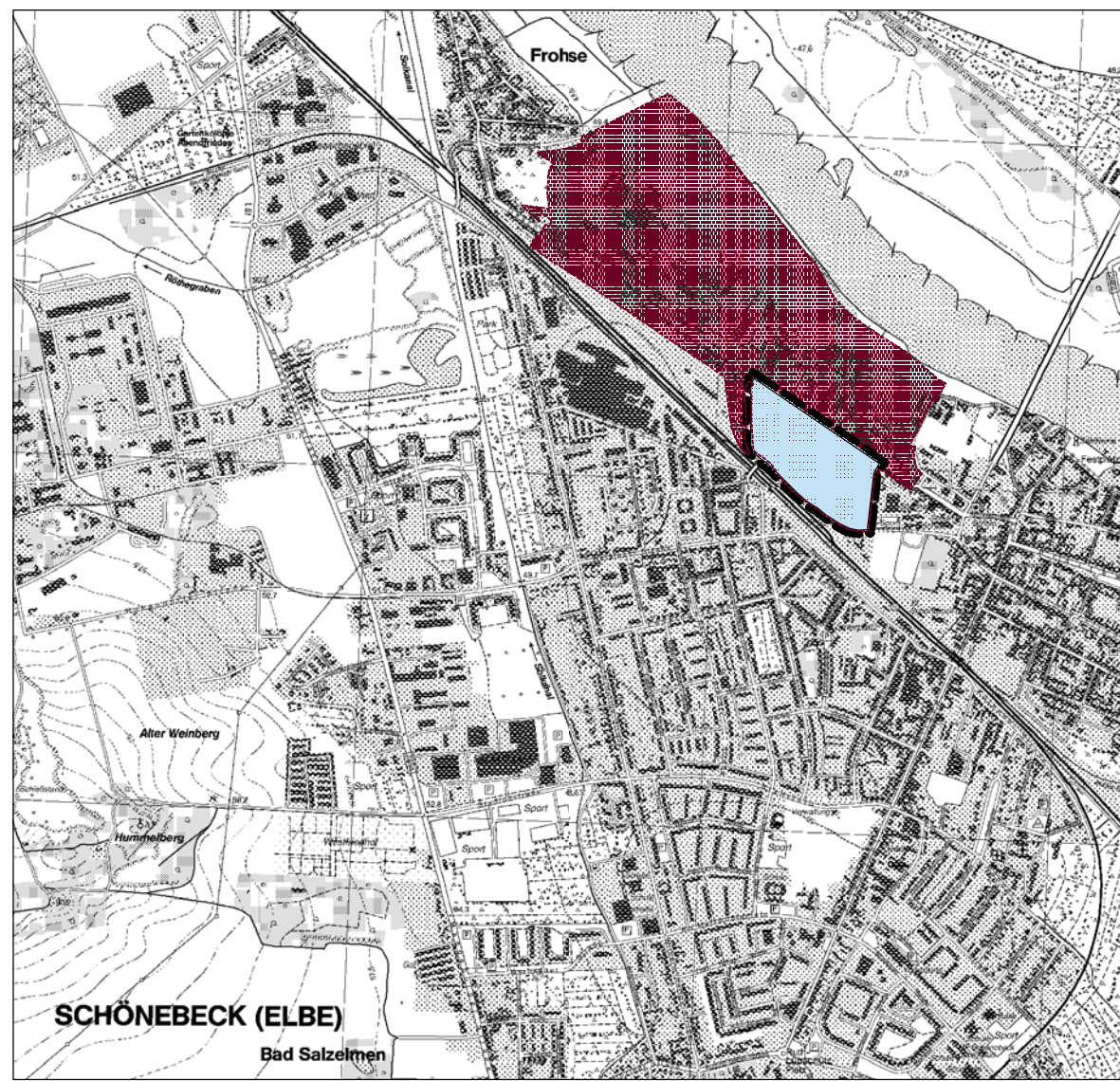
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
--	---	--------------------------------------

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen a - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorger b - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 Kartenblatt 3936-SW. Mit Erlaubnis des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 01.12.2009 Erlaubnisnummer LVermGeo / A18-3912 / 2009-14



Stadt Schönebeck (Elbe)



6. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße"

Satzung

Juli 2010

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40 a
39112 Magdeburg

