



Textliche Festsetzungen (Teil B)

§1 Maß der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2)

Es sind 2 Normalgeschosse (Vollgeschosse) und ein Dachgeschoss (Grundfläche 65% der darunterliegenden Geschossfläche) zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

§2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei natürlicher Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen sind. Während der Bauzeit sind die Bäume wirksam gemäß DIN 18920 zu schützen. Neu zu verlegende Leitungen und Kanäle dürfen nicht durch den Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume geführt werden.
- Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a wird festgesetzt, dass die Flächen für Anpflanzungen vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Obst- oder anderer Laubbaum der Pflanzqualität 3x verpflanzt. Stammumfang 12cm -14cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die vorstehenden Bepflanzungen gem Abs.2-4 sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten des dem Grundstück zugehörigen Bauvorhabens auszuführen.

§3 Höhenlage baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs.3 BauGB wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens 0,30 m über dem vorhandenen Gelände betragen muss.

§4 Zeitliche Abfolge der zulässigen Bebauung zum Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärm (§9 Abs. 2 BauGB)

Das Baugebiet soll zeitlich gestaffelt bebaut werden. So ist eine Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II sofort zulässig. Eine Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist erst nach Fertigstellung und Nutzung der Ortsumgehung Schönebeck B 246a und nach erneuter Prüfung der dann vorliegenden Lärmimmissionen zulässig.

§5 Nachrichtliche Übernahme des Bauverbotsstreifens gemäß §134 WGLSA und wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Bebauung

Innerhalb des Bauverbotsstreifens dürfen bauliche Anlagen nur mit einer Ausnahme-genehmigung der Oberen Wasserbehörde errichtet werden, (zuständige Behörde ist z.Z. das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt, Referat Wasser).

§6 Hinweis zur Gründung der Gebäude

In der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Magdeburg vom 12. November 2008 wird folgender Hinweis zur Gründung der Gebäude gegeben: Die Gründung der Bauwerke kann auf den anstehenden Untergründen erfolgen. Als Gründungselement werden biegesteif bewehrte Gründungsplatten mit umlaufender Frostschürze zur Anwendung empfohlen. Unterhalb der Bodenplatte ist ein Bodenaustausch von mindestens 0,5m vorzunehmen. Der verbleibende Untergrund sollte mindestens eine steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung aufweisen. Bei Aufweichungen wird zusätzlicher Bodenaustausch notwendig. Zur Bemessung der Bodenplatte kann bei vorgeschlagener Gründungslösung eine zulässige Sohlspannung von 120 kN/m² angenommen werden. Alternativ kann eine Bettungszahl k=10 MN/m³ in Ansatz gebracht werden. Diese Gründungsempfehlung bezieht sich nur auf nichtunterkellerte Gebäude.

Empfehlungen für Strauch und Gehölzpflanzungen:

Hundsrose
Edelrose
Liguster
Spierstrauch
Brombeere
Forsythie
Pfeifenstrauch
Haselnuß
Sauerdorn

Rosa Canina
Rosa hybr.
Ligustrum vulgare
Spiraea spec.
Rubus fruticosus
Forsythia intermedia
Philadelphus spec.
Corylus avellana
Berberis thunbergii
Berberis vulgaris
Chaenomeles japonica
Cornus mas
Cornus sanguinea
Philadelphus coronarius
Prunus spinosa
Ribes sanguineum
Salix caprea
Salix viminalis
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Empfehlungen für Baumpflanzungen:

Rotdorn
Kirsch - Pflaume
Zierkirsche
Mehlbeere
Stieleiche
Weissbuche

Crataegus laevigata
"Paul's Scarlett"
Prunus cerasifera "Nigra"
Prunus fruticosus "Globosa"
Prunus hillebrandii "Spire"
Sorbus aria,
Sorbus intermedia
Quercus robur
Carpinus betulus

Empfehlung für die straßenbegleitenden Grünflächen:

Niedrige Purpurbeere
Felsenmispelarten
Zwerg - Spieren
Fünffingerstrauch
bodendeckende
Heckenkirsche
bodendeckender
Spindelstrauch
niedrige Kranzspiere

Symphoricarpos chenaultii
"Hancock"
Cotoneaster dammeri
Spiraea japonica
"LittlePrincess"
Potentilla spec.
Lonicera pileata
Euonymus fortunei "Coloratus"
Stephanandra incisa "Crispa"

SATZUNG DER STADT SCHÖNEBECK (Elbe) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 IM EICHENGRUND

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 29.09.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "Im Eichengrund" der Stadt Schönebeck (Elbe) für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO)

II+D 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss
(siehe auch textliche Festsetzungen §1)

überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Privatstraße (private Verkehrsfläche)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

Flächen für das Anpflanzen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
1Eiche STU 2,95; R-Krone = 7,50 m
2Eiche STU 3,20; R-Krone = 8,00 m
3Eiche STU 2,95; R-Krone = 7,50 m
4Salweide STU 0,90; R-Krone = 2,00 m

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung des Bauverbotsstreifens gemäß §134 WGLSA (50 m gemessen von der Deichgrenze)

I - IV Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

Abgrenzung der Flächen der Lärmpegelbereiche

Stadt Schönebeck (Elbe)



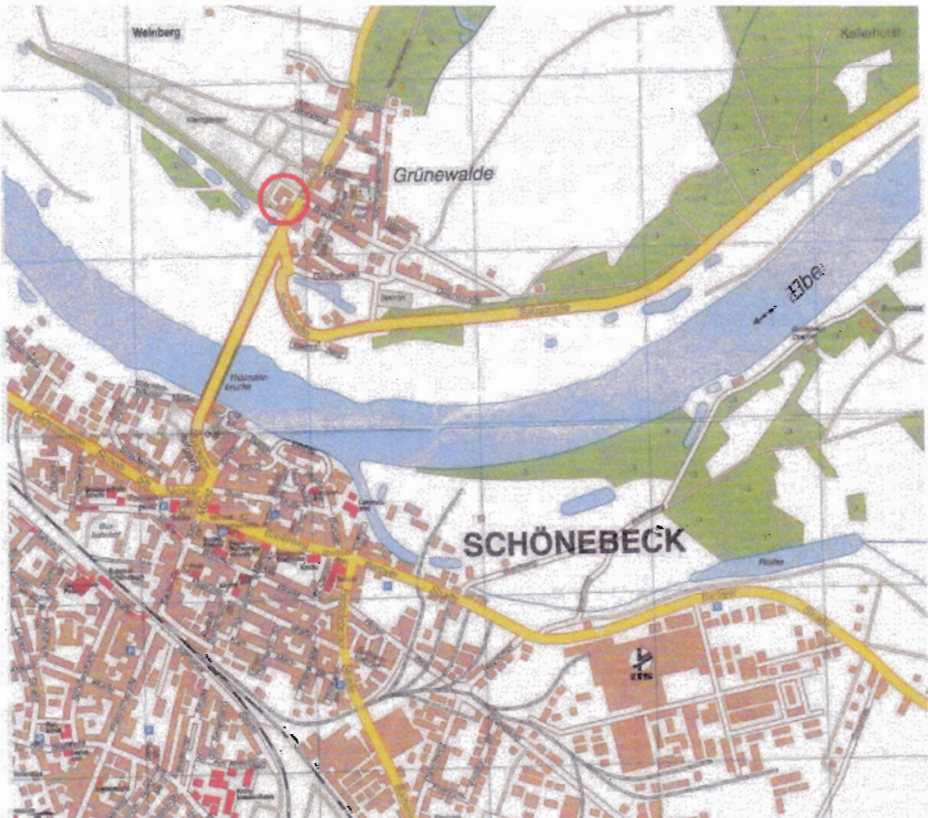
Satzung des Bebauungsplanes

Nr. 42 "Im Eichengrund" - 1. Änderung

Schönebeck (Elbe) - Grünewalde

Stand: August 2011

M 1 : 500



Lage des Plangebietes in der Stadt

ohne Maßstab

Planverfasser:
Lindner + Caneh
Bau- u. Kommunalbetriebs-GmbH
Röntgenstraße 6
39108 Magdeburg

Die Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Eichengrund" beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß §2 Abs.1 BauGB am 10.12.2009. Der Beschluss wurde bekanntgemacht im "General-Anzeiger" am 20.12.2009.

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister

Für den Bebauungsplan

Lindner + Caneh

Bau- und Kommunalbetriebs-GmbH

Röntgenstraße 6 39108 Magdeburg

Telefon: (0391) 7 33 39 85 Fax: (0391) 7 33 39 86

Magdeburg, den 09.11.2011
Dipl.-Ing. Lindner-Caneh
Architekt für Stadtplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt

gemäß §3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 31.05.2010 bis 11.06.2010,
gemäß §4 Abs.1 BauGB durch Anschreiben vom 10.05.2010.

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß §3 Abs.2 BauGB am 27.04.2011.

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt

gemäß §3 Abs.2 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 24.05.2011 bis einschließlich 01.07.2011 (Ort und Datum der Auslegung wurde am 15.05.2011 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).

gemäß §4 Abs.1 BauGB durch Anschreiben vom 20.05.2011.

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß §10 BauGB am 29.09.2011.

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 30.10.2011 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister

Schönebeck (Elbe), den 16.11.2011
Haase
Oberbürgermeister