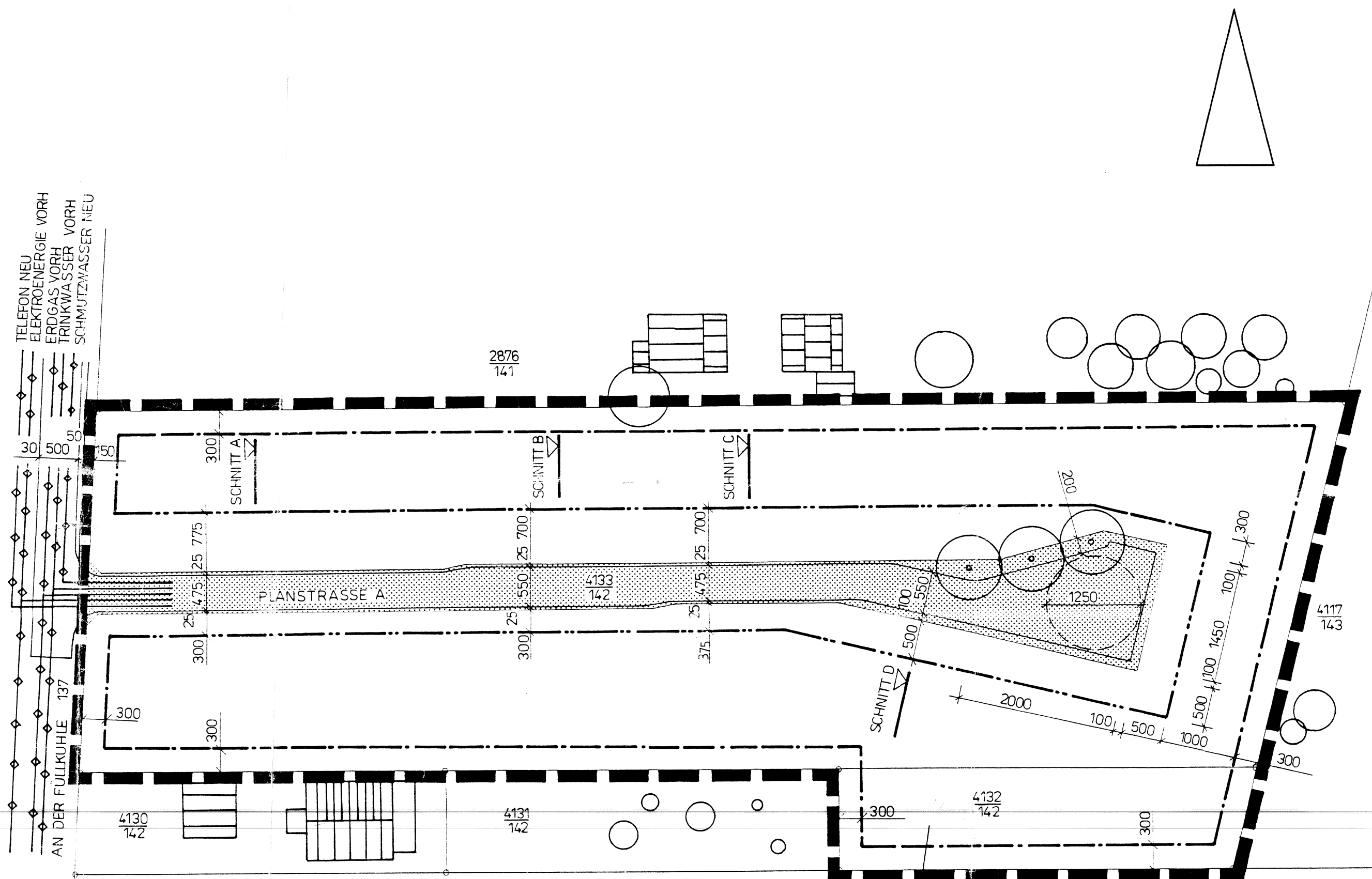
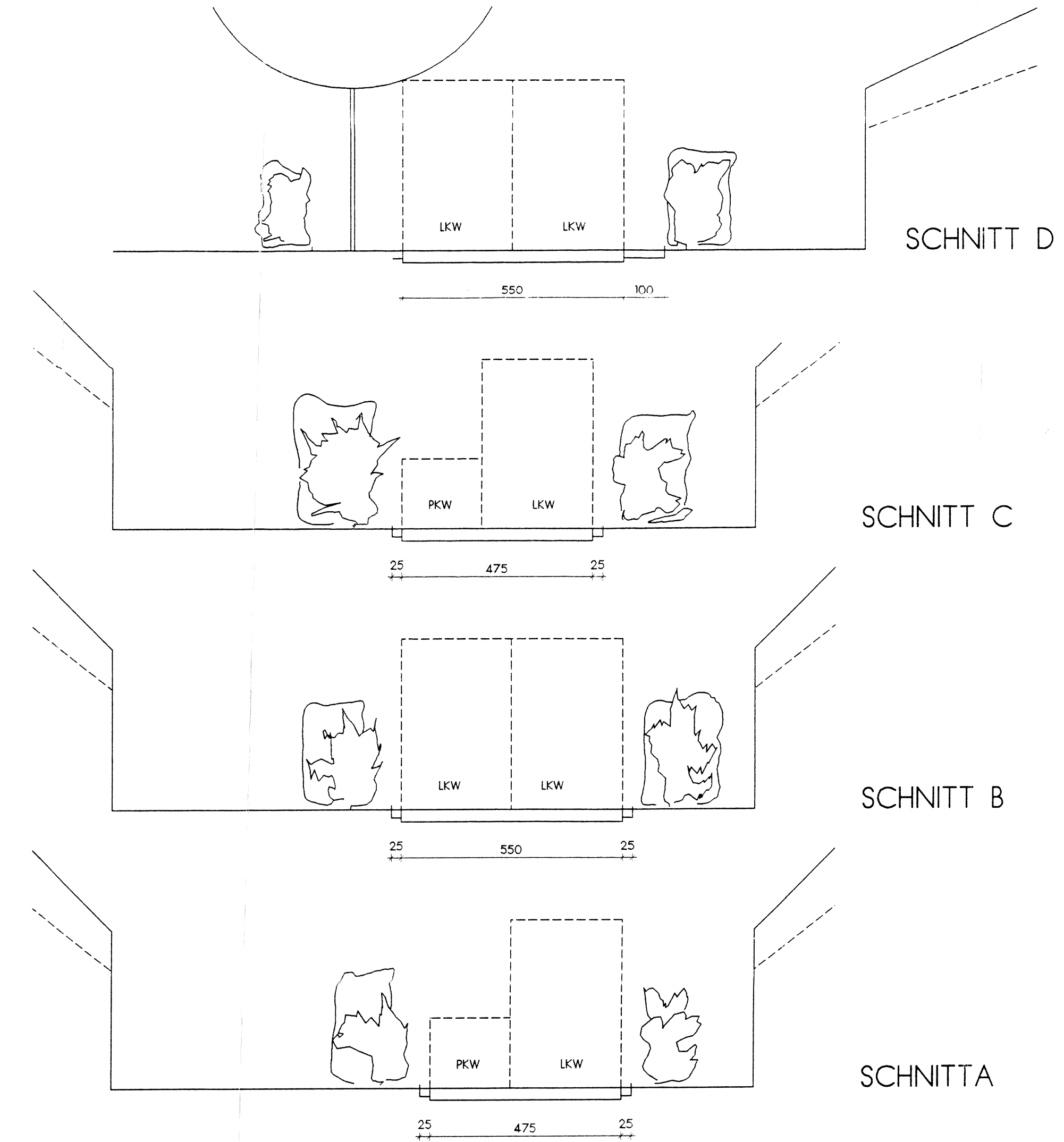


# BEBAUUNGSPLAN NR.36 "WOHNUNGSBAU FÜLLKUHLE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ENTWURF

## TEIL A



WA	II
0,4	0,8
SD / WD / KWD	38,45 Grad
TH <sub>min</sub> = 3,0m	
TH <sub>max</sub> = 4,0m	
FH <sub>max</sub> = 11,0m	



DARSTELLUNG  
MÖGLICHER  
BEGEGNUNGSFÄLLE



### ERLÄUTERUNG PLANZEICHEN

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
  - WA II
  - TH<sub>min</sub> = 3,0m
  - TH<sub>max</sub> = 4,0m
  - FH<sub>max</sub> = 11,0m
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN** gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
  - o
- VERKEHRSLÄCHEN** gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - o
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB
  - o
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN** gemäß § 5 Abs.2 Nr.4 und 6, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB
  - o
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN** gemäß § 9 Abs.7 BauGB
  - o
- WOHNBÄUFLÄCHE** gemäß § 1 Abs.1 BauVO
- NUTZUNGSCHABLONE:**
  - Art der baulichen Nutzung
  - Geschöszahl maximal
  - Traufhöhe TH
  - Firsthöhe FH
- ALLGEMEINES WOHNBIET** gemäß § 4 BauNVO
  - WA
  - II
  - TH<sub>min</sub> = 3,0m
  - TH<sub>max</sub> = 4,0m
  - FH<sub>max</sub> = 11,0m
- OFFENE BAUWEISE** gemäß § 22 BauNVO
  - o
- BAUGRENZE** gemäß § 23 BauNVO
  -
- BAULINIE** gemäß § 23 BauNVO
  -
- STRAßENVERKEHRSLÄCHE**
  - o
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN**
  - o
- LEITUNGEN UNTERIRDISCH**
  - o
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
  - o

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1998 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland, (Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 S. 5 f)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG 1987) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1989 (BGBl. I S. 1677, ber. S. 2011) geändert durch G. v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992 S. 108 ff.)

### KATASTERNACHWEIS

nach § 1 VermKatG LSA (Nr. 2.1.)  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Staßfurt, 22.10.1998  
  
 (Leiter der Vermessungsdienststelle)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Köthen  
 des Katastramtes: Köthen  
 Gemeinde: Salztemen  
 Flur: 3  
 Maßstab: ca. 1:1.000  
 Stand der Planunterlage: Mai 1999

Vervielfältigungsart erteilt: durch das Katastramt: Köthen  
 am: 23.07.1997  
 Aktenzeichen: A-2949-97

ARCHITEKT: DIPL.-ING. HENZ MATTERN  
 CAREISSTRASSE 13  
 39106 MAGDEBURG

## TEIL B

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND PFLANZGEBOTEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung und des § 87 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung wird folgende Satzung erlassen:

- GELTUNGSBEREICH** gemäß § 9 Abs.7 BauGB
    - § 1 Geltungsbereich
      - Die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.
      - Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Baukörper, Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Plätze für Abfallcontainer sowie Werbeanlagen und Warenautomaten.
  - ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
    - § 2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
      - Zulässig sind die in § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Nutzungsarten.
    - § 3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt:

      - Die Obergrenze der Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
      - Die Obergrenze der Geschöflächenzahl für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 20 Abs.1 BauNVO zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss stets im ausgebauten Dach liegen muß.
      - Im gesamten Plangebiet sind Gebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss stets im ausgebauten Dach liegen muß.
      - Die Traufhöhe der baulichen Anlagen muß mindestens 3,0 m und darf maximal 4,0 m betragen. Traufhöhen von Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO und von Garagen unter 3 m sind zulässig. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut festgesetzt.
      - Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 11,0 m betragen.
      - Gemäß § 18 BauNVO wird als Höhenbezugspunkt die Oberkante der Planstraße (Straßenachse) vor dem jeweiligen Grundstückszugang festgesetzt.
- DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN** gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
  - § 4 Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
    - Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.
    - Zulässig sind gemäß § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser.
  - § 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
    - Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
    - Die nördlich der Planstraße gelegene Baulinie läßt ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs.2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zu und gilt nicht für Terrassen.
    - Ein Zurücktreten von Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO, von Garagen und Terrassen von den Baulinien ist gemäß § 23 Abs.2 BauNVO zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA
  - § 6 Baukörper
    - Die Hauptfriesrichtung der Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, von Garagen sowie der Gebäude auf den Grundstücken an der östlichen Grenze des Plangebietes, ist parallel zur Straße auszurichten.
  - § 7 Dächer
    - Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
    - Die zulässige Dachneigung muß mindestens 38 Grad und darf maximal 45 Grad betragen. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen mit einer Grundfläche unter 20 m<sup>2</sup>.
    - Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Dachform und Farbe einheitlich auszubilden.
  - § 8 Fassaden
    - Als Fassadenmaterialien sind Putz- oder Klinkerfassaden zulässig.
    - Bei Doppelhäusern sind die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Außenwände in Gliederung, Material, Farbe, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszubilden.
  - § 9 Einfriedungen
    - Straßenseitige Grundstücksgrenzen dürfen nur durch Hecken eingefriedet werden.
  - § 10 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
    - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Ausgenommen sind Dächer von Garagen mit einer Grundfläche unter 20 m<sup>2</sup>.
    - Garagen und Carports sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.
  - § 11 Plätze für Abfallcontainer
    - Die Stellplätze für Abfallcontainer dürfen von der Planstraße nicht einsehbar sein. Sie sind ggf. einzuzäunen.
  - § 12 Werbeanlagen und Warenautomaten
    - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
    - Warenautomaten sind nur an von nicht öffentlich einsehbaren Stellen zulässig.
  - § 13 Ordnungswidrigkeiten
    - Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 6-12 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis 100.000,- DM geahndet werden.
  - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB
    - § 14 Versickerung von Niederschlagswasser
      - Niederschlagswasser im privaten Bereich ist auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu versickern oder zu speichern.
      - Die Planstraße sowie Zufahrtwege und Gehwege zu Gebäuden und PKW-Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Plaster auszubauen.
    - § 15 Pflanzungen (innerhalb des Plangebietes)
      - Die ausgewiesene Fläche für Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche ist dauerhaft mit Starkbäumen (Stammumfang 16-20 cm) zu bepflanzen.
      - In der Straßenverkehrsfläche sind alle nicht befestigten Flächen als Rasenflächen dauerhaft zu begrünen.
      - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht bebaut sind, sind individuell mit standorttypischen Gehölzen, bevorzugt Laubbäumen, zu bepflanzen. Das Anlegen von Gartenteichen auf Grundstücksflächen ist anzustreben.
      - Je Grundstück sind mindestens 30 m Hecke mit einer Breite von ca. 2,0 m zu pflanzen. Zu pflanzen sind Ziel- und natürlich gewachsene Hecken mit integriertem Baumbestand unter Verwertung von Laubgehölzen. Es ist sparsam mit nicht heimischen Gehölzen umzugehen.
      - Je Grundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
    - § 16 Pflanzungen (außerhalb des Plangebietes)
 

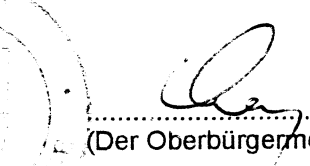
Es sind folgende Pflanzungen als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu leisten:

      - Entlang des Triftweges in Schönebeck, Gemarkung: Salztemen, Flur 4, Flurstück 1/1 sind 150 standorttypische hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
      - Auf dem Grundstück "Die Röhstestücken", an der Barbier Straße in Schönebeck, Gemarkung: Schönebeck/Elbe, Flur 4, Flurstück 699/620 sind 83 hochstämmige Bäume, verschiedene Wildobstarten mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in einem Pflanzraster von 7 x 7 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
      - Auf dem Grundstück "Die Röhstestücken", an der Barbier Straße in Schönebeck, Gemarkung: Schönebeck/Elbe, Flur 4, Flurstück 699/620 ist eine ca. 5 m breite und 200 m lange Hecke aus standorttypischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume bzw. Straucher sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

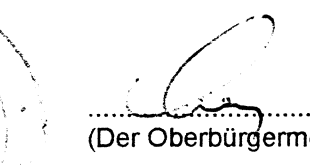
### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

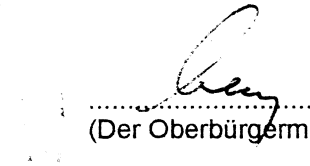
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 15.05.1997 beschlossen.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES**

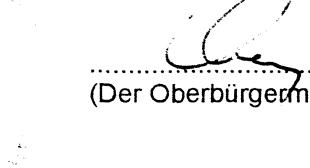
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB erfolgte am 27.05.1997 im Rundblick Schönebeck.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- BETEILIGUNG DER FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGEN STELLE**

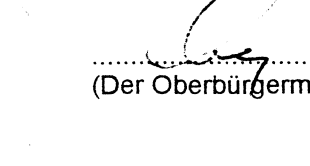
Das Regierungspräsidium Magdeburg Dezernat 32 Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 246a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER**

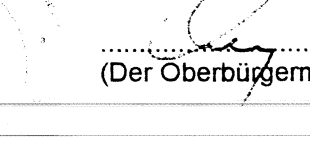
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf wurde am 17.06.1997 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

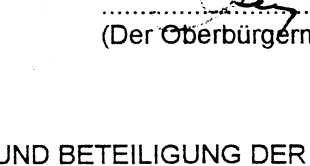
Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- ANNAHME UND AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES**

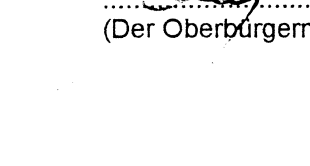
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 28.06.1997 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG**

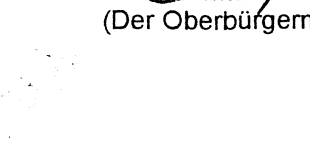
Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 08.07.1997.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- AUSLEGUNG DES PLANUNGSENTWURFES UND BETEILIGUNG DER BÜRGER**

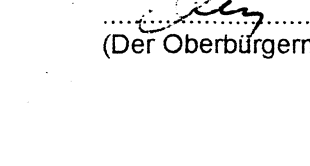
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Auslegung, hat in der Zeit vom 21.07.1997 bis 22.08.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**

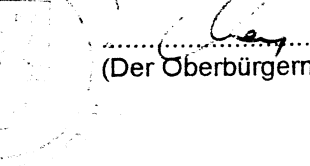
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat am 10.09.1998 die vorgebrachten Anregungen nach § 3 Abs. 2 geprüft und über sie entschieden. Das Ergebnis ist den Einsendern schriftlich mitgeteilt worden.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES**

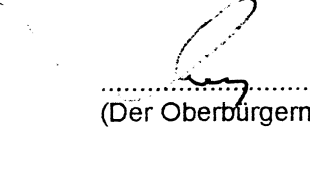
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat am 10.09.1998 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom gleichen Datum gebilligt.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 10.09.1998 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG**

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck, dem "Rundblick Schönebeck", öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfallens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschlagsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.07.1998 in Kraft getreten.

Schönebeck, 27.10.1998  
  
 (Der Oberbürgermeister)

BEARBEITET: KATHRIN MATTERN JUNI 1998  
 GEZEICHNET: KATHRIN MATTERN JUNI 1998  
 GEPÜFT: KATHRIN MATTERN JUNI 1998

BEBAUUNGSPLAN NR.36  
 "WOHNUNGSBAU FÜLLKUHLE"  
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
 ENTWURF  
 M 1 : 500