SCHÖNEBECK/ELBE: Bebauungsplan Nr. 38 "ACF-Fläche Magdeburger Straße"

Satzungsbestandteil A: Planzeichnung

Planunterlage:

Die Planunterlage wurde hergestellt vom

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Dieter Würker-Friedel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schloßplatz 2, 06366 Köthen
Tel.: 03496/4031-0

Gemarkung Salzelmen, Flur 1
Höhenbezugssystem: HN 1960
Höhenbezugspunkt: MB Nr. 73, Höhe: 50,38
Stand: Dezember 1998

Zeichenerklärung der Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	GEE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen
GI	Industriegebiet nach § 9 BauNVO	MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO		
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO		
OK 62,0	Zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs.1 BauNVO in m über HN, OK = Oberkante der Gebäude		
(Bh.10,0)	Informativ: Bauhöhe der Gebäude über Bezugspunkt, s. Begründung, Tabelle Seite 14		

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO

3. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen

Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Vf. – Versorgungsfläche ynach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 12 und Nr. 14 BauGB, Zweckbestimmung entsprechend beschrieben

4. Grünflächen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung angeschrieben

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, hier: Anpflanzen Sträucher Wallhecke)

5. Sonstige Festsetzungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB (insb. Lärmschutz)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Lineinzug a-b-c-d-a

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

sonstige Begrenzung

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Achse einer oberirdischen Hochspannungsleitung

Öffentes Fließgewässer nach Wassergesetz

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990, BGBl. I 1991 S. 58)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 1987) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.1989 (BGBl. I S. 157, ber. S. 2011) geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchGLSA) vom 11.Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992 S. 108 ff.), zuletzt geändert am 27. Januar 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 28)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom23.06.1994 (GVBl. LSA H. 31. S. 723)

Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlaß); Runderlaß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz LSA vom 26.08.1993 (MBl. LSA Nr. 67/1993, S. 2344)

Satzungsbestandteil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung und Immissionsschutz

1.1. Horizontale Gliederung des Mischgebietes MI

(1) In der Teilfläche MI 1.1 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässig und die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässig.
(2) In der Teilfläche MI 1.2 ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig und die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2. Vergnügungsstätten

In den Teilflächen MI 1.1 und 1.2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3. Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GEE)

In den Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung sind nur gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

1.4. Unzulässigkeit von Luftverunreinigungen

In den Gewerbegebieten GE und Industriegebieten GI sind von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen nur die zulässig, die keine Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Gas, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe sowie Erschütterungen verursachen.

1.5. Zulässigkeit in industriegebieten

(1) In den Industriegebieten GI 1 und GI 5 sind nur die Betriebe und Anlagen zulässig, von denen solche Emissionen ausgehen, die denjenigen der Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VII (s. Abstandserlaß, Rechtsgrundlagen) entsprechen oder geringer sind.
(2) In den Industriegebieten GI 2, GI 3 und GI 4 sind nur Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII allgemein zulässig und die Betriebsarten der Abstandsklasse V sind nur ausnahmsweise bei positiv abweichender Betriebsweise zulässig.

1.6. Ausschluß besonderer Betriebe und Anlagen

In den Industriegebieten GI sind folgende Anlagen nicht zulässig:
- Schrottplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr
- Anlagen zum Umschlag von Schuttgütern im Freien
- Kompostierungsanlagen
- Sammelanlagen für Abfallstoffe

1.7. im Planungsgebiet zu verwendende Brennstoffe

Die Verwendung von Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl EL ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte Schwefeldioxyd (SO2), Stickoxyd (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera-Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

1.8. Schutz benachbarter Wohnnutzungen

Zum Schutz der Wohnbebauung Am Sandkuhlental sind in dem mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bezeichneten Bereich auf der Teilfläche GI 1 nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, von denen keine wesentlichen Schallemissionen ausgehen.

2. Sonstige Festsetzungen

2.1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2.2. In den auf der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitten an der Magdeburger Straße, westlich der Teilfläche GI 1 (Planstraße 2) und an der Hohendorfer Straße ist die Baugrenzbeschränkungsgrenze des Bebauungsplanes gleichermaßen Straßenbegrenzungslinie.

2.3. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GI 1 im Lineinzug a-b-c-d-a ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.4. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GI 3 im Lineinzug e-f-g-h-e ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.5. Die umgrenzte Fläche in den Baugebietsflächen GI 3, GE 5 und GEE 3 im Lineinzug i-k-l-m-n-o-i ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.6. Die umgrenzten Flächen in der Baugebietsfläche GE 8 im Lineinzug p-q-r-s-t-u-v-p und der Grünfläche Gf. 4 im Lineinzug p-q-r-s-p sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.7. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GEE 5 und der Grünfläche Gf. 4 im Lineinzug x-y-z-za-x ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.8. Die Flächen für Versorgungsanlagen Vf. 1, Vf. 2 und Vf. 3 sind Flächen für die Regenwasserbeseitigung der jeweils benachbarten Teilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Flächen im Einklang stehen, können zugelassen werden.

3. Festsetzungen der Grünordnung

3.1. Auf den Baugebietsflächen sind innerhalb der Grundstücksflächen je 200 Quadratmeter neu versiegelter Fläche 1 Baum der Gehölzliste 1 als Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 16 - 18 cm oder ersatzweise 6 Sträucher der Gehölzliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen als 2,5 m breite Wallhecken (s. Begründung) entlang von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser vorzunehmen.

3.2. Die Stellplatzanlagen für Fahrzeuge sind für je vier Pkw-Stellplätze mit einem Baum gemäß Gehölzliste 1 in der unter folgender Ziffer 3.1. benannten Qualität zu bepflanzen.

3.3. Geschlossene Fassadenseiten ab 200 Quadratmeter sind mit Kletterpflanzen (1 Pflanze auf 2 lfdm.) gemäß Gehölzliste 3 zu begrünen.

3.4. Unter den das Planungsgebiet überspannenden Hochspannungsfreileitungen sind auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen der Baugebiete nur straucharme Bepflanzungen vorzusehen.

3.5. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Bodenflächen ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange innerhalb der Grundstücksflächen selbst zu versickern. Für den nicht versickerungsfähigen Teil der Niederschlagswasser können auf den Baugrundstücken auch Gräben für einen Abfluß der Niederschlagswasser in Richtung eine öffentlichen Regenwasserrückhalteanlage bzw. Regenwasserversickerungsanlage angelegt werden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat am 17.Nov. / BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung am 14.05.1998 beschlossen.
Schönebeck/Elbe, den ...

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Schönebeck/Elbe, den ...

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schönebeck/Elbe, den ...

4. Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung und Anhörung zur allgemeinen Zielsetzung, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie alternativ möglicher Lösungen hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
Schönebeck/Elbe, den ...

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, Satzungsbestandteil A und B sowie der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Schönebeck/Elbe, den ...

6. Satzungsbeschluß
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Satzungsbestandteil A und B sowie der Begründung mit Beschluß vom ... gebilligt und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schönebeck/Elbe, den ...

7. Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung vom ... gemäß § 11 BauGB erteilt.
Schönebeck/Elbe, den ...

8. Ortsübliche Bekanntmachung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Schönebeck/Elbe, den ...

9. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.
Schönebeck/Elbe, den ...

10. Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung
Innerhalb von zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB keine Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung geltend gemacht worden.
Schönebeck/Elbe, den ...

11. Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit dem Satzungsbestandteil A und B sowie der Begründung mit den Beschlüssen des Stadtrates wird hiermit bestätigt.
Schönebeck/Elbe, den ...

12. Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB keine Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen der Abwägung geltend gemacht worden.
Schönebeck/Elbe, den ...

13. Ortsübliche Bekanntmachung der Abwägung
Der Satzungsbeschluß mit der Begründung sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden (Datum und Art der ortsüblichen Bekanntmachung) mit dem Hinweis auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie darauf, daß Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) nicht geltend gemacht werden können und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden ist.
Schönebeck/Elbe, den ...

14. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.
Schönebeck/Elbe, den ...

Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Verfahrensträger:
Stadtverwaltung Schönebeck

Planverfasser:
BFS Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. Reinhard Brodale
Pallasdenstraße 35 D
10243 Berlin - Friedrichshain
T./F.: 030 - 4274360
unter Verwendung von Vorarbeiten der RegioConcept MWB GmbH

Planunterlage:
Dipl.-Ing. Dieter Würker-Friedel, Öffentl. best. Vermessungsingenieur, Schloßplatz 2, 06360 Köthen
T.: 03496 - 40310

Schönebeck/Elbe
Bebauungsplan Nr. 38

"ACF - Fläche Magdeburger Straße"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß
Februar 2000

Vervielfältigungserlaubnis des Katasteramtes Köthen vom 1.11.1999 mit dem Aktenzeichen A.- 4379 - 79.
Kein Auszug aus der Liegenschaftskarte.