

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlag: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 31.03.2008
 Gemeinde: Schönebeck (Elbe), Stadt
 Aktenzeichen: A9-3786/08
 Gemarkung: Schönebeck
 Flur: 6
 Stand: 12.12.2007

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**
 Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 13.07.2006 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten.
 Der Beschluss wurde am 16.07.2006 im „Elbe Report“ gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt gemacht.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB, § 4 Abs.1 BauGB)**
 Mit den von der Planaufstellung betroffenen Behörden wurde das Planungsziel erörtert.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet. Eine Bürgerversammlung wurde am 01.11.2006 durchgeführt.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs.2 BauGB)**
 Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2007 der Entwurf der Planung und die Begründung zur Stellungnahme übergeben.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)**
 Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 dem Entwurf zum Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und beschlossen, dass die Planunterlagen für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt werden sollen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2007 im „General-Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB)**
 Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2007 bis 21.11.2007 zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig durchgeführt.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)**
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.08.2008 die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen geprüft und die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 50 als Satzung beschlossen.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Ausfertigung**
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung sowie der dazugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Schönebeck (Elbe), den 29.08.2008
- Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB)**
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind im „General-Anzeiger“ am 14.09.2008 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind 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 BauGB) und weiteren Ansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 15.08.2008 in Kraft getreten.
 Schönebeck (Elbe), den 15.09.2008

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche: Hausgarten

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsbecken

7. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Lärmpegelbereich



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Regenwasserinzugsgebiet/Versickerungsfläche auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GvBl. LSA 2005 S. 769, 801)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006, BGBl. I 2833)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2006, Amtsblatt Landkreis Schönebeck
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002, zuletzt geändert am 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

§ 1 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. m. der DIN 4109

- In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) diese Räume auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ sind die nach außen abschließenden Bauteile der zur Lärmquelle hin orientierten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so auszuführen, dass sie die resultierenden Schalldämmmaße (erf. R_w, res) für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8 einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor schädlichen Lärmimmissionen sind in den Lärmpegelbereichen I bis III Terrassen und Balkone auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen.
- Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Tabelle:

Auszug aus DIN 4109 Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	erf. R _w , res des Außenbauteils in dB (Aufenthaltsräume)
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

§ 2 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b, § 9 Abs. 1a BauGB)

- Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- In den Allgemeinen Wohngebieten werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich (Eingriffsregelung nach dem NatSchG LSA) festgesetzt: Je 15 m² angefangener neu zu versiegelnder Fläche sind 1 heimischer Baum oder standortgerechter Obstbaum und 2 heimische Sträucher/Strauchhecke auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB).
 Empfohlen werden folgende Baumarten: Roldorn (Crataegus laevigata), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera „Nigra“), Mehlbeere (Sorbus aria).
 Empfohlen werden folgende Straucharten: Holunder (sambucus nigra), Liguster (ligustrum vulgare), Hainbuche (carpinus betulus), Hartriegel (cornus Arten und Sorten, Berberitze (berberis vilgaris)

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 28.08.2008 folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 50 „An der Güstener Bahn“
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Stadt Schönebeck (Elbe)



Bebauungsplan Nr. 50 „An der Güstener Bahn“



Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet Maßstab 1:10.000

Kartengrundlage: Auszug aus Topographische Karten 1:50.000, Schönebeck-Stadtgebiet, aktuelle Ausgabe
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 10.01.2008, Aktenzeichen: A9-411/08

Fassung für die Bekanntmachung

Stand: September 2008

Maßstab: 1.000

Stadt Schönebeck (Elbe) Breiteweg 12
 39218 Schönebeck
Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt Telefon: 03928 / 710 419
 Fax: 03928 / 710 499