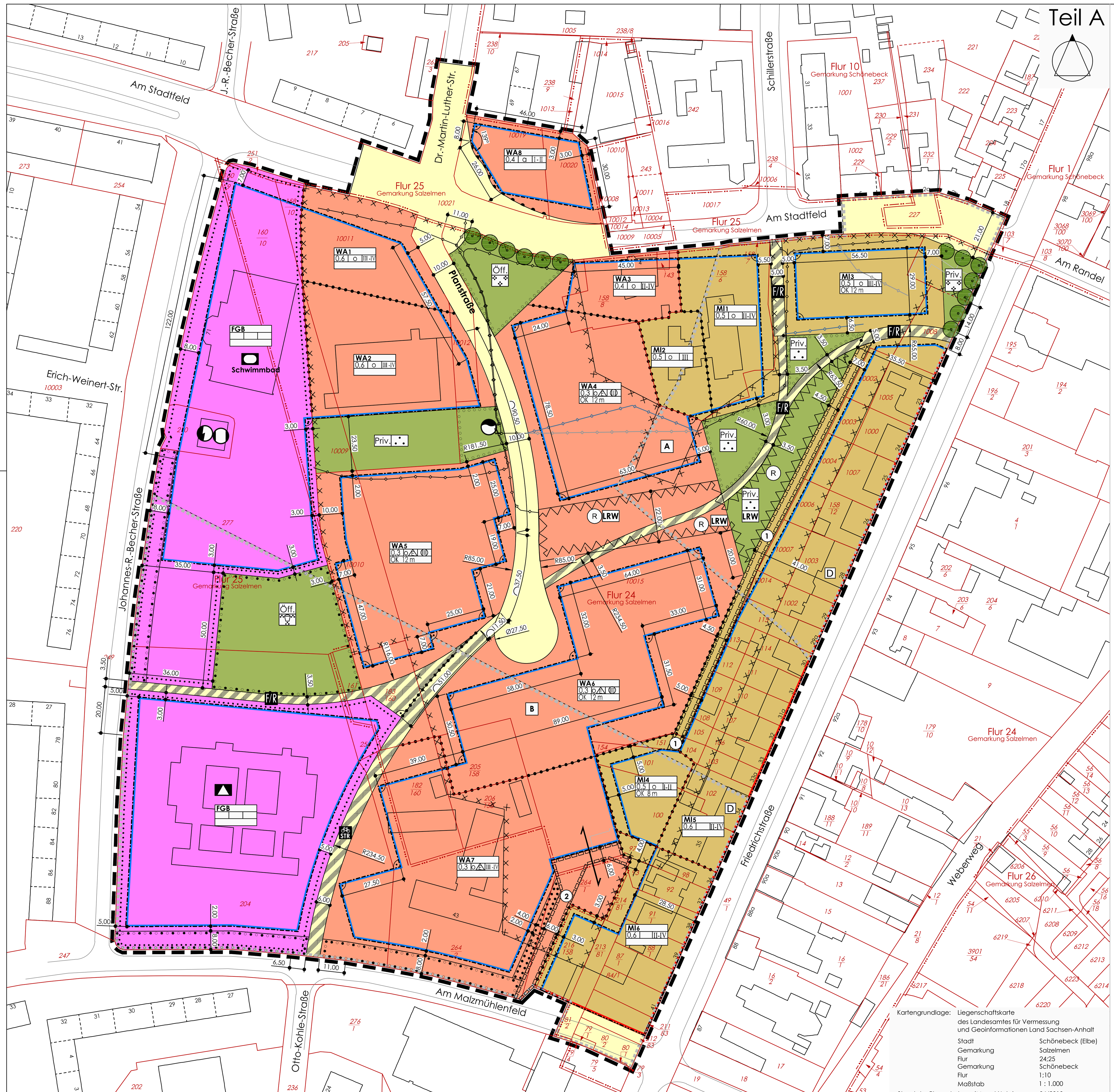
Teil A



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

Stadt	Schönebeck (Elbe)
Gemarkung	Salzelmen
Flur	24;25
Gemarkung	Schönebeck
Flur	1;10
Maßstab	1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr)	06/2010

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

am	01.10.2009
Aktenzeichen	A18-38912-2009-14

Hinweis:
Im Bereich des Plangebietes ist, auf Grund des relativ niedrig unter Geländeoberfläche anzutreffenden Grundwasserspiegels (0,50 bis 1,20 m unter GOK), bei der Konstruktion von tieferen Einbauten Auftrieb zu berücksichtigen. Bei Starkniederschlägen besteht lokal die Gefahr von Staunässe.

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung (Baugebiete; Grundflächenzahl, Bauweise, Geschossigkeit; Höhe baulicher Anlagen)

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

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

MI – Mischgebiete, mit lfd. Nr. siehe textl. Festsetzungen

WA – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nr. siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,4 – Grundflächenzahl

I-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OK + 12 m – Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO)

o – offene Bauweise

a – abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

FGB – Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Verkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F/R – Fuß- und Radweg

STR – Fahrradstraße

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Grundwasserreinigungsanlage

Elektrizität (Trafo)

Fernwärme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch - Dekontaminierungsleitung (Bestand)

- Dekontaminierungsleitung (Rückbau)

- Beipass zur Baufeldfreistellung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öff. – Grünflächen, öffentlich

Priv. – Grünflächen, privat

Grünanlage — Spielpark

Siedlungsgrünverbindung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

zu pflanzender Baum

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB);

Begünstigte: (1) Anlieger **MI4** und **MI5**

(2) Anlieger **WA7** und **MI6**

(R) Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier: Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (9 (5) Nr. 2 BauGB); hier:

A – Schadengefährdetes Gebiet (Bergschaden)

B – Steinsalz passiv (Bestand)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB);
hier: Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, in deren Bereich Boden und / oder Grundwasser in Folge der Vornutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Grundwasserbelastungen infolge Bodenkontaminationen).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellung

10015 – vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Flur 24 – vorhandene Flurgrenzen mit Flurnummer

Gebäudebestand lt. ALK

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) NauNVO wie folgt eingeschränkt:
In den Mischgebieten **MI** werden Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen. Die gem. § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten **MI** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

2. Das gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI5** und **MI6** zulässige Wohnen wird gem. § 1 (7) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO eingeschränkt:
Gemäß § 1 (10) BauNVO ist die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden gem. §§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO auf den an die Friedrichstraße angrenzenden Flurstücken der Mischgebiete **MI5** und **MI6** nur ausnahmsweise mit Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig. Das gleiche gilt auch für Änderungen bzw. Nutzungsänderungen auf eben diesen Grundstücken zu Wohnnutzungen hinsichtlich der bestehenden, in anderer Art baulich genutzten Gebäude und baulichen Anlagen. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von sonstigen Gewerbebetrieben gem. § 6 (1) BauNVO auf den Flurstücken entlang der Friedrichstraße.

3. Das gem. § 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** zulässige Wohnen wird gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (8) BauNVO eingeschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** wird gem. § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässige ständige Wohnnutzung als unzulässig ausgeschlossen.

4. Die gem. § 4 (3) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Bezug auf sog. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

5. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA2** - **WA8** ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete **WA2**, **WA4** - **WA6** und die Mischgebiete **MI3** und **MI4** die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude mit 9 WE festgesetzt.

7. Für die Errichtung von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 - WA7** wird im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien durch Fotovoltaik gem. § 9 (1) Nr. 23b i. V. m. § 1a (5) BauGB festgesetzt, dass Hauptgebäude maximal 15° abweichend von der Nord-Süd-Ausrichtung, bezogen auf die Gebäudelängsachse in Ost-West-Ausrichtung, zulässig sind.

8. Die gem. § 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI** zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt:
Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB werden in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und in den Mischgebieten **MI** Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevanten Sortimenten, mit einer Verkaufsfläche über 60 m² als unzulässig ausgeschlossen.

8.1 Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung" umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der Schönebecker Sortimentsliste wie nachfolgend festgesetzt:

Zentrenrelevante Sortimente

Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Kürschnerware
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Bekleidung	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Musikinstrumente, Musikalien
Briefmarken, Münzen	Orthopädie
Brillen und- zubehör, optische Erzeugnisse	Papier- und Schreibwaren
Bücher	Porzellan
Bürobedarf	Reformwaren, Naturkost
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Drogerieware	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektrowaren)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
Glasartikel	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Nahrungsmittel
Getränke, Spirituosen
Apotheken, medizinische und othopädiscjhe Artikel
Parfümeriewaren und Körperpflegemittel**
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Tabakwaren
Zeitungen, Zeitschriften

**) Artikel im unteren und mittleren Preisniveau, überwiegend für den kurzfristigen Gebrauch bestimmt

Quelle: Gruppierung der Schönebecker Sortimentenliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt Schönebeck (Elbe) Stadtratsbeschluss vom 04.07.2013

9. Ausnahmsweise zulässig ist in den Mischgebieten **MI** ein einem sonstigen Gewerbebetrieb gem. § 6 (2) BauNVO untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 100 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

10. Auf der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung i. V. m. sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

11. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schwimmbad" sind neben Hallen- und Freibadnutzungen und damit im Zusammenhang stehender baulicher Anlagen i. S. §§ 12, 14 BauNVO auch eine Gaststätte zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen

12. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und Mischgebieten **MI** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und Mischgebieten **MI1** - **MI4** durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6, sofern die Decke der Tiefgarage mit einer für Bepflanzungen ausreichenden Mutterbodenauflage versehen wird. Der Inhalt der textlichen Festsetzung Ziff. 24 bleibt von Vorstehendem unberührt.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und Mischgebieten **MI**:
Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 1,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

14. Höhe baulicher Anlagen:
Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.

15. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** und Mischgebieten **MI** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern rechtwinklig zur Dachoberfläche bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden: Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

16. Die festgesetzten Baulinien, in den Mischgebieten **MI5** und **MI6** dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO durch das Vortreten von Kellerlichtschächten, Treppen sowie Erkern und Balkonen oberhalb von Erdgeschossen, ausnahmsweise bis zu 1m überschritten werden.

17. Die Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1**, **WA3**, der Fläche für den Gemeinbedarf **FGB** und dem Mischgebiet **MI3** im Bereich von Dachüberständen, Vorderdächern, Erkern, Loggien, Haustritten / Treppen und Balkonen bis zu 2 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen w. v. , vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustritten unzulässig.

18. Abweichend von der offenen Bauweise darf im Allgemeinen Wohngebiet **WA8** ohne seitlichen Grenzabstand (gem. § 22 Abs. 4 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

19. Im Rahmen der offenen Bauweise sind abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA4** - **WA6** und in den Mischgebieten **MI3** und **MI4** nur Gebäudelängen zwischen 17 m und 25 m, oberhalb der in der textlichen Festsetzung Ziff. 13 festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen, zulässig. Die zulässige Grundfläche der Gebäude darf dabei 400 m² nicht überschreiten.

Verkehrsflächen

20. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fahrradstraße" sind auch Fahrzeugverkehre durch Feuerwehr und Rettungsdienste sowie von Versorgungsträgern zulässig.

21. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" mit einer Breite von 5,00 m ist auch die Nutzung für Anliegerverkehre der Mischgebiete **MI1**, **MI3** sowie von der Friedrichstraße ausgehend **MI4** und **MI5** zulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

22. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** und Mischgebiete **MI1**, **MI3**, **MI5** und **MI6** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind. Ein Hervortreten der v. g. Nebenanlagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig. Fassadenfluchten der Hauptgebäude gelten bei einem Winkel < 90° zu den öffentlichen Verkehrsflächen als diesen zugewandt.

23. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind darüberhinaus in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Fassaden- und Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Die Inhalte der textl. Festsetzung Ziff. 15 bleiben hierbei unberührt. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

24. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im gesamten Plangeltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Inhalt der textl. Festsetzung Ziff. 21., Satz 2 gilt hierfür sinngemäß.

25. Offene Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60% zulässig. Abweichend sind offene Stellplätze bzw. deren Zufahrten, unmittelbar angrenzend an festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen auch in gebundener Bauweise zulässig.

26. Stellplatzanlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** und Mischgebiete **MI** sind einzugrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, alternativ können Gruppen aus mindestens je 3 kleinkronigen Solitärgehölzen oder Großsträuchern gebildet werden; für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Artenliste zu verwenden.

Grünflächen

27. Für die öffentlichen Grünflächen gilt:

a) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielpark" ist als landschaftlich gestalteter Kinderspielbereich, zugeordnet den Allgemeinen Wohngebieten **WA5** bis **WA7**, anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze oder Abgänge sonstiger Bepflanzungen sind durch Neupflanzungen mit Arten gem. Artenliste zu ersetzen.

b) Die öffentliche Grünfläche am Knotenpunkt der neuen Erschließungsstraße mit der Straße „Am Stadtfeld" ist flächig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen. Im Norden ist dazu straßenbegleitend eine Baumreihe aus mindestens 6 Hochstamm-Laubbäumen zu setzen. Auf 50 % der Fläche sind Gehölzanpflanzungen gemäß Artenliste vorzunehmen, dabei sind lockere Strauchgruppen zu jeweils mindestens 20 Exemplaren zu bilden. Die übrigen Flächenanteile sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen.

28. Für die privaten Grünflächen gilt:

a) Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" und "Siedlungsgrünverbindung" sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und als Wiese zu pflegen. Vorhandene vitale Laubgehölze sind zu erhalten, Neupflanzungen sind gemäß Artenliste auszuführen.

b) Auf der privaten Grünfläche am Knotenpunkt „Friedrichsstraße" / „Am Stadtfeld" ist eine Baumreihe aus mindestens 7 Hochstamm-Laubbäumen zu setzen.

c) Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrünverbindung südlich **WA2** /nördlich **WA5** ist die vorhandene Eingrünung der Aufschüttung als extensive Wiese dauerhaft zu unterhalten. Im östlich der Aufschüttung vorgelagerten Bereich sind Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, dabei ist durch mindestens 10-reihige Bepflanzung mit Sträuchern und Heistern gemäß Artenliste ein flächiges, gestuftes Gebüsch aufzubauen.

d) Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrünverbindung südlich des **MI1** und **MI2** / nördlich des mit F/R benannten Fuß- und Radweges sind Gehölzanpflanzungen auf mindestens 75 % der jeweiligen Fläche vorzunehmen. Dabei sind jeweils mindestens zwei flächige, gestufte Gebüsche aufzubauen. Die Bepflanzung soll mindestens 10-reihig mit Sträuchern und Heistern gemäß Artenliste durchgeführt werden, die übrigen Flächenanteile sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

29. Die mit (R) bezeichneten Bereiche sind entsprechend den Anforderungen an die Aufnahme und schadlose Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden. Anzulegende Mulden sind auf den mit **LRW** bezeichneten Flächen mit Landschaftsrasen zu begrünen.
In Bereichen mit der Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ist abweichend von der Begrünung mit Landschaftsrasen (LRW) eine befahrbare Befestigung der Oberfläche zulässig. Die Oberflächenwasserversickerung ist in diesem Bereich auch in Form von Sickeranlagen unter Flur zulässig.
Im Bereich der gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA4** und **WA6** ist die Anlage und der Betrieb einer Retentionsfläche zur Oberflächenwasserversickerung, auch in Zusammenhang mit dem Betrieb einer Grundwasserreinigungsanlage zulässig.

30. Für die Flächen zum Anpflanzen sowie für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

a) Vorhandener vitaler Gehölzbestand standortgerechter Laubgehölze ist zu erhalten und zu pflegen. standortfremde Arten, Nadelgehölze und geschädigte Exemplare sind sukzessive zu entfernen.

b) Ergänzungspflanzungen können aus gestalterischen Gründen mit Solitärgehölzen und Sonderformen durchgeführt werden, ebenfalls zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.

c) Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzstandort sind, sofern nicht durch Pflanzgebot festgesetzt, unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen.

31. Entlang der Ostseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fahrradstraße" und der Nordseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" wird im Bereich der angrenzenden Baugebiete und privaten Grünflächen wegebegleitend die Anlage einer Baumreihe mit Laubgehölzen aus Hochstämmen gemäß Artenliste festgesetzt.

Hinweis:
Die als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher, Hecken sowie die sonstigen Bepflanzungen sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) Ersatz zu schaffen.
Die festgesetzten Grünflächen und sonstigen Flächenbegrünungen sind durch mindestens extensive Pflege dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Artenliste

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		
Betula pendula	Hängebirke	Tilia cordata	Winterlinde
Corylus colurna	Baumhasel	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Tilia tomentosa	Krimlinde
Platanus acerifolia	Platane	Ulmus minor	Feldulme
Populus nigra	Schwarzpappel		
Prunus avium	Vogelkirsche		

Gehölzgruppen, Hecken, Flächenbepflanzung

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
Coryllus avellana	Hasel	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche	Salix aurita	Ohrweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix fragilis	Bruchweide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix purpurea	Korbweide
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Virburnum opulus*	Gem. Schneeball

* nicht für die Verwendung im Bereich von Kinderspielplätzen geeignet

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter

Bäume

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus	Zierapfel - Sorten
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Magnolia*	Magnolie - Sorten
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Chaenomelis mollis	Zierquitte
Deutzia scabra	Deutzie/Schneeflockenstrauch
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hibiscus syriacus	Hibiscus - Sorten
Rosa ‚Ulmer Münster'	
Spirea	Spierstrauch - Sorten
Syringa vulgaris	Flieder
Vinca major	Immergrün
Weigelia florida	Purpurea' Weigelie

* nicht für die Verwendung im Bereich von Kinderspielplätzen geeignet

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen auf Grünflächen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

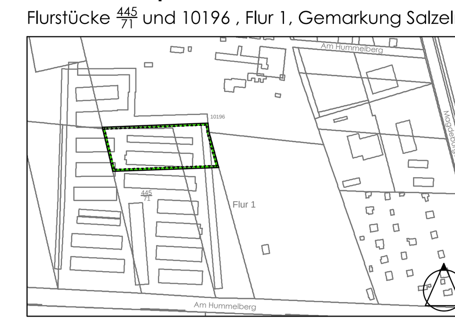
Zum Ausgleich des nach Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Stadtfeld" verbleibenden Kompensationsdefizits werden Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Flurstücken 445/71 und 10196, Flur 1, Gemarkung Salzelmen zugeordnet:

Innerhalb des dargestellten Bereichs von rd. 4.020 m² sollen Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von 3 Garagenreihen, einschließlich der umgebenden Befestigungen und die anschließende Begrünung der Flächen erfolgen. Dazu sind Gebäude, Fundamente und Oberflächenbefestigungen sowie sonstige unterirdische Anlagen vollständig zu entfernen. Nach Beräumung der Fläche ist geeigneter Mutterboden aufzutragen und flächendeckend eine geeignete Saatgutmischung für die Entwicklung als Kräuterwiese anzusähen. Im Weiteren sind analog zu den nördlich angrenzenden Bepflanzungsflächen anderer Vorhaben flächige Bepflanzungen mit standortgerechten Sträuchern und Heistern gemäß Artenliste vorzunehmen.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah, spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen, zu realisieren.

Externe Kompensationsfläche

Flurstücke 445/71 und 10196 , Flur 1, Gemarkung Salzelmen



M 1:4.000

Planzeichenerklärung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

Stadt	Schönebeck (Elbe)
Gemarkung	Salzelmen
Flur	1
Maßstab	1 : 3.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr)	06/2010

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

am	01.10.2009
Aktenzeichen	A18-38912-2009-14

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. IS. 212)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung von 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116), rechtskräftig seit dem 31.03.2013 bis 31.12.2014
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010, (GVBl. LSA S. 2010, 569)
- LP Schönebeck: Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe). (aufgestellt und veröffentlicht parallel zum Flächennutzungsplan), Endfassung Juni 2007
- FNP Schönebeck: Flächennutzungsplan rechtwirksame Fassung vom 03.02.2008

SATZUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53 "AM STADTFELD"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 27.03.2014, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Teil B
Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund der Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" vom 12.03.2009, ergänzt am 01.04.2010 gem. § 2 (1) BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Amtsblättern der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 11, am 15.03.2009 und Nr. 13, am 11.04.2010 erfolgt.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR - Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den . . . .
Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 04.07.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu hat in der Zeit vom 08.07.2013 bis zum 08.08.2013 und wiederholt auf Grund eines Formfehlers vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.07.2013 bzw. 15.09.2013 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 24 bzw. Nr. 33/2 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB i. v. m. § 4a (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.03.2014 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2014 gebilligt.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

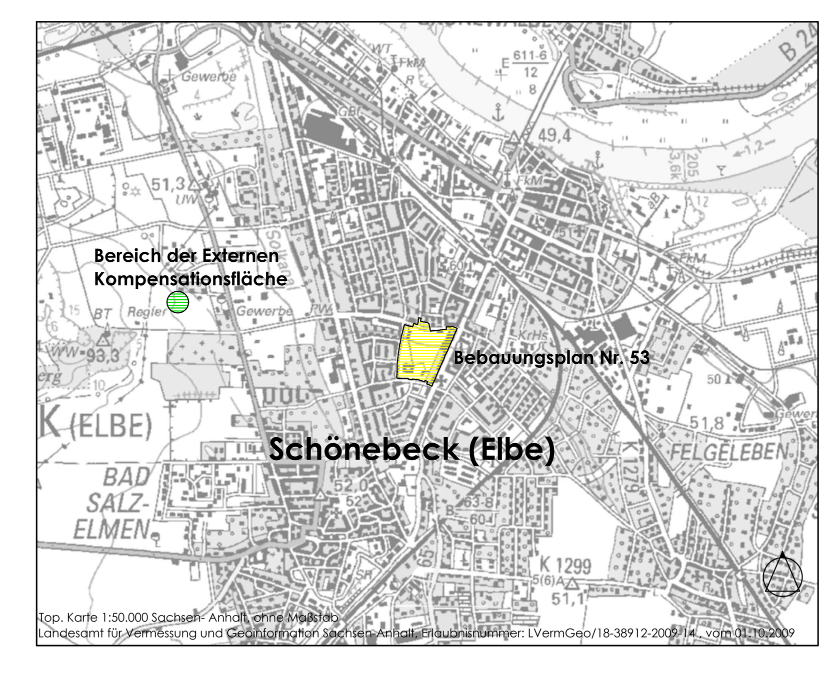
Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 13.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am 13.04.2014 in Kraft getreten.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Schönebeck (Elbe), den . . . .
Oberbürgermeister



Top. Karte 1:50.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/18-38912-2009-14., vom 01.10.2009

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53 "AM STADTFELD"

BEKANNTMACHUNG gem. § 10 (3) BauGB

M 1:1000 — m 0 10 20 30 40 50 — 13.04.2014

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de