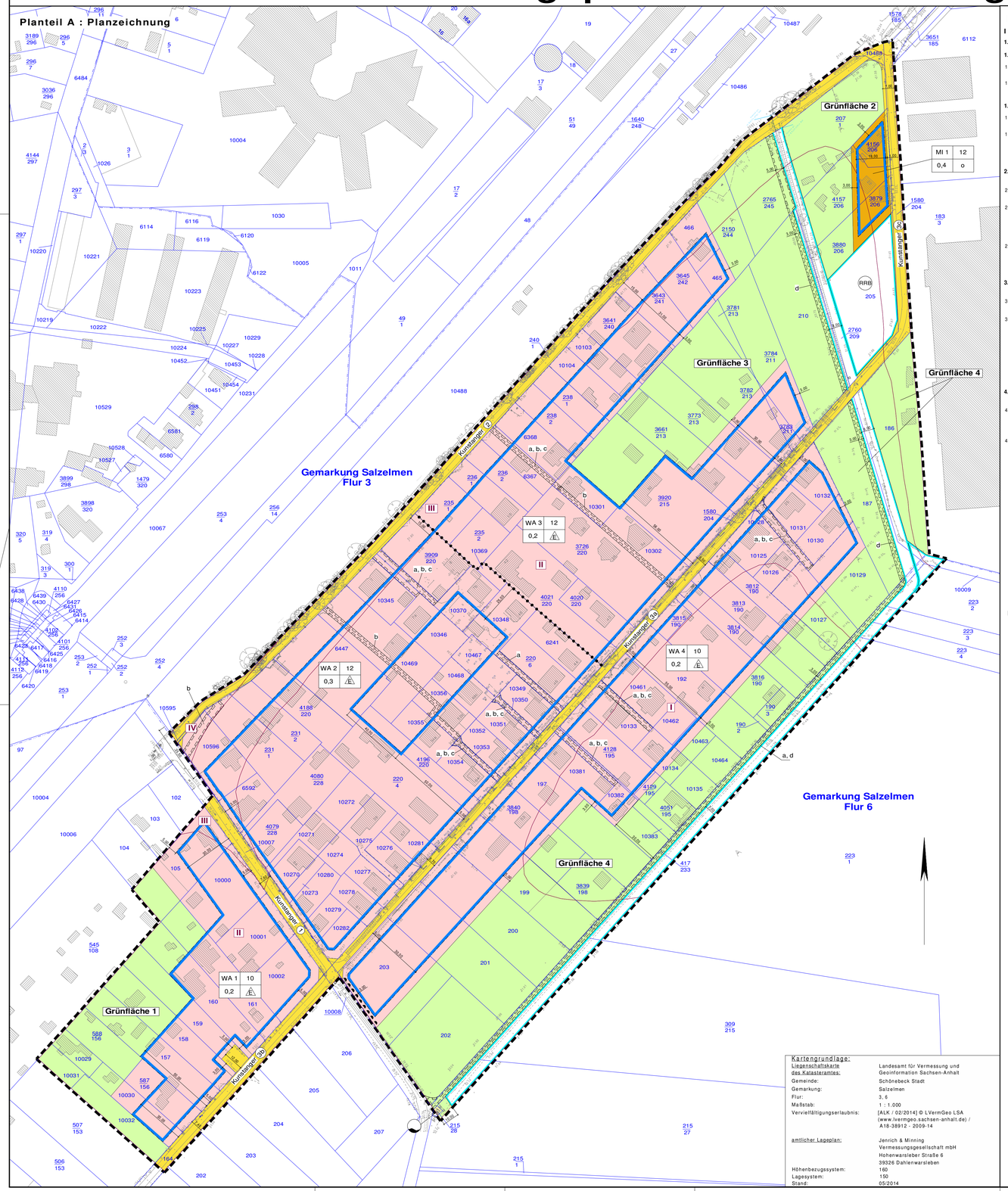
Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger" Stadt Schönebeck (Elbe)

Planteil A : Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Schönebeck Stadt
Gemarkung:	Salzelmen
Flur:	3, 6
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK / 02/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-38912 - 2009-14
amtlicher Lageplan:	Jenrich & Minning Vermessungsgesellschaft mbH Hohenwarsleber Straße 6 39326 Dahlenwarsleben
Höhenbezugssystem:	160
Lagesystem:	150
Stand:	05/2014

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 16 bis 21 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" wird gem. § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

2.1 Garagen in Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen aufweisen.

2.2 Vorhandene d.h. im Planteil A dargestellte und in bestimmungsgemäßer Nutzung befindliche Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die zulässigerweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz im Sinne der genehmigten Nutzung. Eine Erneuerung an gleicher Stelle, in gleicher Größe und bei gleicher Nutzung ist zulässig.
Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB)

2.3 Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen-Anhalt" herzustellen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

3.2 Außerhalb des Geltungsbereichs sollen Teilflächen von insgesamt ca. 4.700 m² in der Kleingartenanlage "Erholung Schönebeck" revitalisiert werden. Hierzu stellt die Stadt Schönebeck gem. Kleingartenentwicklungskonzept Flächen auf dem Flurstück 2/4 der Flur 22 der Gemarkung Salzelmen bereit.
Die Revitalisierung umfasst:
- die Aufgabe der Kleingartennutzung
- die Entsiegelung bestehender Gebäude und sonstiger Versiegelungen (ca. 940 m²)
- die Entfernung aller standortfremden Gehölze (wie Ziergehölze, Koniferen etc.)
- den Erhalt wertgebender Obst- und standortgerechter Laubgehölze
- die Sukzession als naturnaher Standort (mesophiles Grünland, standorttypische Gehölze)

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.
Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

4.2 Im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen.

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt der Stadt Schönebeck (Elbe), Breiteweg 12 in 39218 Schönebeck (Elbe), eingesehen werden.

Hinweis auf Immissionen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr.
Die Vorbelastung durch den Straßenverkehr überschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum.
Die Vorbelastung durch den Schienenverkehr überschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum; für Mischgebiete den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 im Nachtzeitraum.
Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 durch Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind dem Schalltechnischen Gutachten ECO 14038 vom 06.05.2014 zu entnehmen.

Hinweis zum Bergrecht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bergbaulichen Bewilligungsfeld "Salzelmen", Bodenschatz: Sole

Hinweis zum Grundwasser
Im gesamten Geltungsbereich treten stark schwankenden oberflächennahe Grundwasserstände auf. Es ist von einem hohen Salzgehalt des Grundwassers auszugehen.

Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung
Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der natürlichen Grundwasserverhältnisse die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser stark eingeschränkt.
Für die Entsorgung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in den Kanal kann eine Hebeanlage erforderlich sein.

Hinweis zu Gewässerrandstreifen
Für Gewässer II. Ordnung sind Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m zu berücksichtigen. (§ 50 Absatz 1 Wassergesetz Sachsen-Anhalt). Im Gewässerrandstreifen sind die Ver- und Gebote des § 50 Absatz 2 Wassergesetz Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen. Der Zugang ist dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers uneingeschränkt zu gewähren. Entsprechend § 41 Wasserhaushaltsgesetz und § 66 Wassergesetz Sachsen-Anhalt sind Unterhaltungsmaßnahmen von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Hinweis auf Archäologische Denkmale / Bodendenkmale
Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat auf das Vorhandensein archäologischer Denkmale / Bodendenkmale im Geltungsbereich hingewiesen. Daher bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) - Baumschutzsatzung" (2015) ist zu beachten.

Hinweis zum Artenschutz
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Präambel

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat auf seiner Sitzung am 30.06.2011 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 "Kunstanger" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 12.10.2015 bis 06.11.2015 stattgefunden.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Schönebeck (Elbe),den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 14.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönebeck (Elbe), ...

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat auf seiner Sitzung am 14.04.2016 dem 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 mit der Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 25.04.2016 bis 27.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind über das Amtsblatt Nr. 16 am 17.04.2016 bekannt gemacht worden.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat auf seiner Sitzung am 09.11.2017 die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 geprüft und abgewogen.
Im Ergebnis war der Bebauungsplan zu ändern.
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat in gleicher Sitzung dem geänderten Entwurf zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 "Kunstanger" und die Begründung mit Umweltbericht haben von 22.11.2017 bis 22.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind im Amtsblatt Nr. .... am 15.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Schönebeck, den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat auf seiner Sitzung am ..... die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönebeck, den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Der Satzung zum Bebauungsplans Nr. 57 "Kunstanger" der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger" ist damit in Kraft getreten.

Schönebeck (Elbe), den .....

Siegel

Knoblauch
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

MI Mischgebiete — § 6 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4, § 6 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen [OK] in m über 52 m NHN § 18 BauNVO
Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

o offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

E Einzelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung: Wasser

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen, privat

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

RRB Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu gunsten
a - Anlieger
b - Ver- und Entsorger
c - Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge
d - Unterhaltspflichtiger des Entwässerungsgrabens — § 9 Abs. 21 BauGB

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*

I ≤ 55 dB(A)

II ≤ 60 dB(A)

III ≤ 65 dB(A)

IV ≤ 70 dB(A)

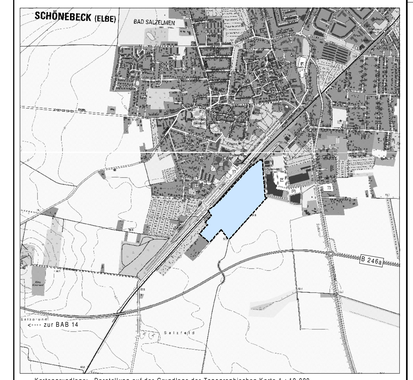
* - Übernahme ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz Schalltechnisches Gutachten ECO 14038 Stand: 06.05.2014

Darstellungen der Plangrundlage

200 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 [ALK / 05/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-38912 - 2009-14

Stadt Schönebeck (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger"

Satzung — Februar 2018

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40 a
39112 Magdeburg

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner