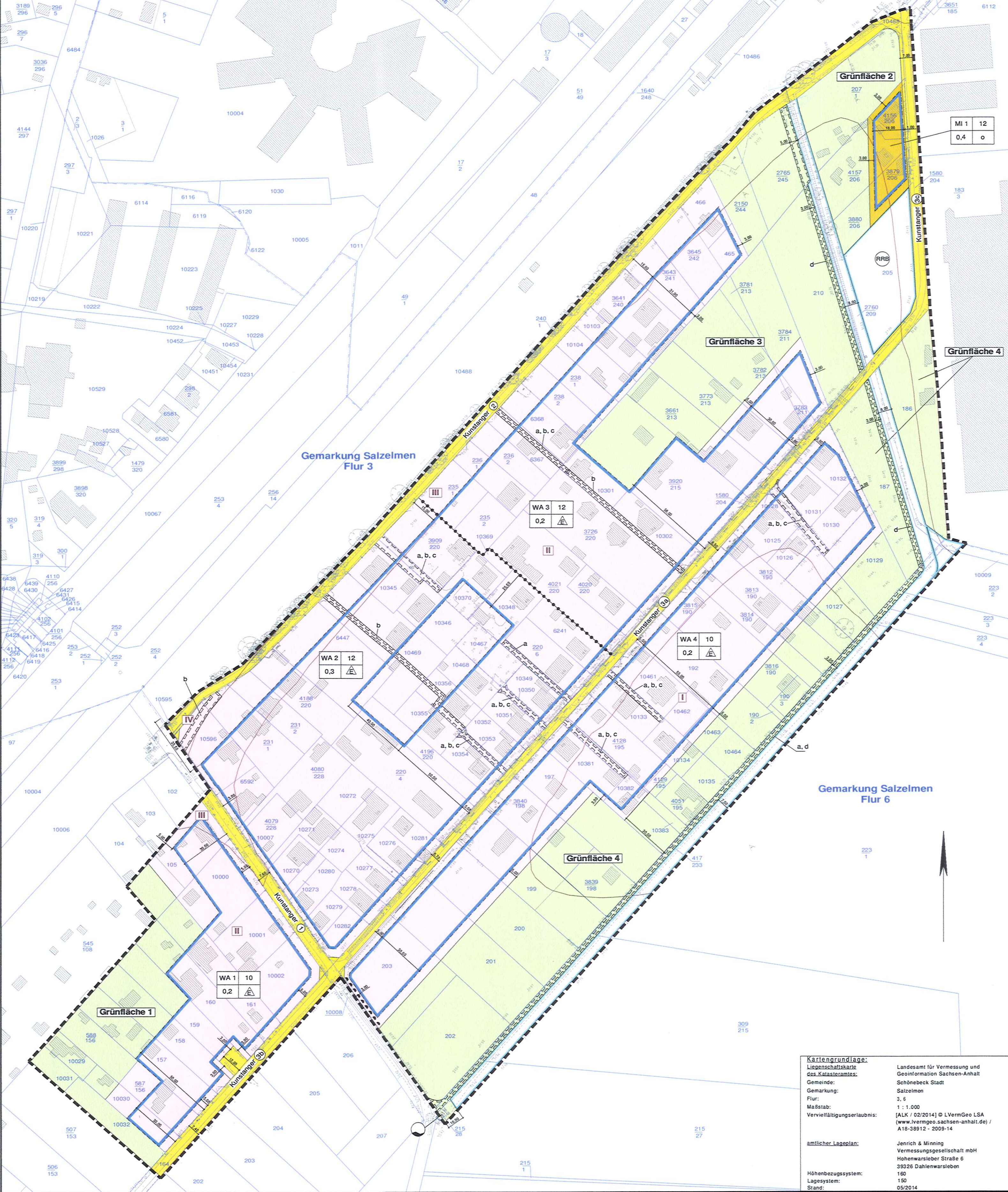


# Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger" Stadt Schönebeck (Elbe)

## Planteil A : Planzeichnung



**Kartengrundlage:**  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde: Schönebeck Stadt  
 Gemarkung: Salzelmen  
 Flur: 1  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 02/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-38912 - 2009-14

**amtlicher Lageplan:**  
 Jenrich & Mining  
 Vermessungsgesellschaft mbH  
 Hohenwarsleber Straße 6  
 39226 Dahlewarleben  
 Lagesystem: 190  
 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 den Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- 1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungstätten  
 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 im 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 Gebäudeanteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die zulässigweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz im Sinne der genehmigten Nutzung. Eine Erweiterung an gleicher Stelle, in gleicher Größe und bei gleicher Nutzung ist zulässig. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 19 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 (Schotterrassen, Grobputz-pflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.
- 3.2 Außerhalb des Geltungsbereichs sollen Teilflächen von insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup> 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 Entsechung bestehender Gebäude und sonstiger Versiegelungen (ca. 940 m<sup>2</sup>)  
 - die Entsechung aller standortfremden Gebölze (wie Ziergehölze, Koniferen etc.)  
 - den Ernst weitestgehender Ost- und standortgerechter Laubbäume  
 - die Sukzession als naturnaher Standort (mesophilie Grundland, standorttypische Gebölze)
- 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren Ls.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 dem 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 von der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsbüro der Stadt Schönebeck (Elbe), Breite Weg 12 in 39218 Schönebeck (Elbe), eingesehen werden.
- Hinweis auf Immissionen**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmverbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr.  
 Die Vorbelastung durch den Straßenverkehr überschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine 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 06.09.2014 zu entnehmen.
- Hinweis zum Bergrecht**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bergbaulichen Bewilligungsfeld "Salzelmen". Bergschatz: Sole
- Hinweis zum Grundwasser**  
 Im gesamten Geltungsbereich treten stark schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf. Es ist von einem hohen Salzgehalt des Grundwassers auszugehen.
- Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung**  
 Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der natürlichen Grundwasserhältnisse 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 Ven- und Gebölze des § 50 Absatz 2 Wassergesetz Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen. Der Zugang ist dem Unterhaltspflichtigen des Gewässers uneingeschränkt zu gewähren. Entsprechend § 41 Wasserhaushaltsgesetz und § 46 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 Erarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 14 DenkschG 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 Baubehördeneingaben, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gebölze und Gebölze einschließlich Keller auf Bräu-, Nist- und Lebensstätten (Vogel, 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. 3796)  
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - 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 § 9 Abs. 2 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 29.06.11  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 12.10.2014 bis 06.11.2015 stattgefunden.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.  
 Schönebeck (Elbe), den 29.06.15  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 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), den 29.06.15  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 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 29.06.16  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 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 ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind über das Amtsblatt Nr. 16 am 17.04.2016 bekannt gemacht worden.  
 Schönebeck (Elbe), den 29.06.16  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beseitigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.  
 Schönebeck (Elbe), den 29.06.16  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 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 § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beseitigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.  
 Schönebeck (Elbe), den 29.06.17  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 "Kunstanger" und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind im Amtsblatt Nr. 14 am 15.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beseitigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.  
 Schönebeck, den 29.06.17  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck hat auf seiner Sitzung am 04.06.18 die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Schönebeck, den 29.06.18  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.09.18 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Sitzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Schönebeck (Elbe), den 29.06.18  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

Die Sitzung über den Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 02.09.18 wird hiermit aufgeführt.  
 Schönebeck (Elbe), den 29.06.18  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

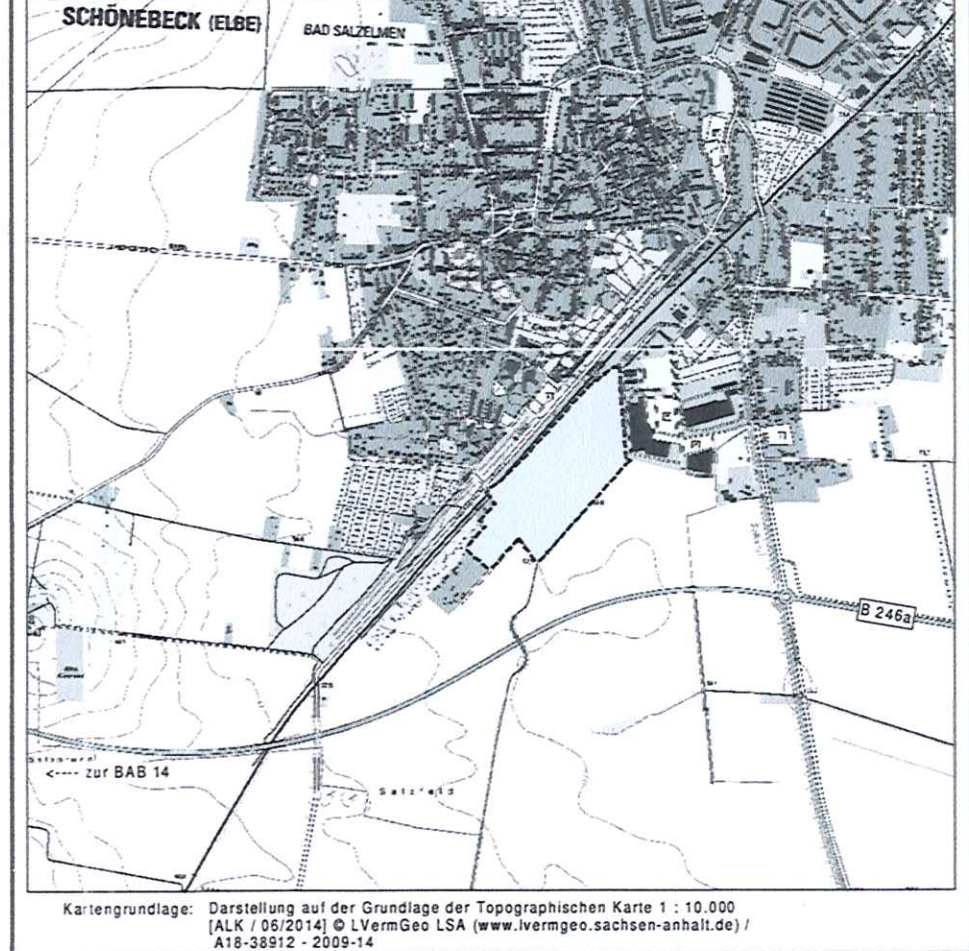
Der Satzung zum Bebauungsplans Nr. 57 "Kunstanger" der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn im Ausnahmefall zu erlangen ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.18 ortsüblich 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 Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger" ist damit in Kraft getreten.  
 Schönebeck (Elbe), den 02.09.18  
 Siegel  
*J. V. Schneider*  
 Knoblauch  
 Oberbürgermeister

## Planzeichenerklärung

	WA Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MI Mischgebiete	§ 4 BauNVO
	Nutzungschiablonen	§ 6 BauNVO
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Bauweise	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	offene Bauweise	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Einzeihäuser	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Verkehrflächen	§ 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, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	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	
	Regenrückhaltebecken	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu befreiende Flächen zu Gunsten	§ 9 Abs. 21 BauGB
	a - Anlieger	
	b - Ven- und Entsorger	
	c - Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge	
	d - Unterhaltspflichtiger des Entwässerungsgrabens	
	Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 2 BauNVO
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
	≤ 55 dB(A)	
	≤ 60 dB(A)	
	≤ 65 dB(A)	
	≤ 70 dB(A)	
	* Übernahme EDO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz Schalltechnisches Gutachten ECO 14038 Stand: 06.05.2014	

## Darstellungen der Plangrundlage

	Flurstücknummer
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze



**Stadt Schönebeck (Elbe)**

**Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger"**

Satzung

Steinbröcher u. Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Hohenwarsleber Straße 40 a  
 39112 Magdeburg

Februar 2018