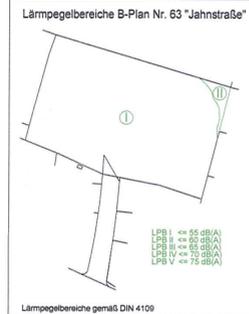
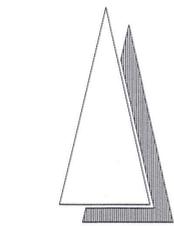


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1000



Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
ObVerming Dietwalt Hartmann
Maßstab: 1:250
Stand: Dezember, 2014

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Schönebeck, Stadt
Gemarkung: Schönebeck
Flur: 1
Maßstab: 1:1000
Stand: 05/2014

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt am 01.10.2009, A18-38912-2009-14

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63 "Jahnstraße", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat auf seiner Sitzung am 16.09.2014 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten. Der Beschluss wurde am 21.09.2014 im "General-Anzeiger" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt gemacht.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 01.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 dem Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 30.09.2015 im "Amtsblatt Nr. 40" ersichtlich bekannt gemacht.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und die Begründung mit den dazugehörigen Anlagen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10. - 04.11.2015 zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegt.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2015 der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und die Begründung zur Stellungnahme übergeben.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister

- Prüfung der Anregungen (§ 3 (2) BauGB)**
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 11.02.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 63 "Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 11.02.2016 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.02.2016 gebilligt.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Ausfertigung**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Schönebeck (Elbe), den **26.02.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der Innenentwicklung 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 **03.05.2016** ersichtlich 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 **26.02.2016** in Kraft getreten.
Schönebeck (Elbe), den **17.05.2016**
 Knoblauch
Oberbürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
§ 1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die nicht überbaubare sowie die nicht überbaute Grundstücksfläche durch das Anpflanzen heimischer Bäume oder standortgerechter Obstbäume und heimischer Sträucher / Strauchhecken grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Baumarten: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Weißdorn (Crataegus monogyna), Vogelkirsche (Prunus avium), Berg-Ulme (Ulmus glabra)

§ 3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind unabhängig von ihrer Größe dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatz sollte bei Abgang an anderer Stelle erfolgen, da vorh. Leitungen diesen Bereich queren. Anzahl und Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe).

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 4 Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Schienenverkehrslärm gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoß hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, ect.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{w, res} Aufenthaltsräume in Wohnungen in dB(A)	Büro Räume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Quelle: Schallschütliches Gutachten, öko-control GmbH, Stand: 18.12.2014

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen 30 dB aufweisen. Die Schalldämmmaße für Fensterflächen müssen mindestens 25 dB einhalten, soweit der Fensterflächenanteil der gesamten Wandfläche bis zu 50% beträgt. In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Außenbereiche (Balkone, Terrassen) nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen auszustatten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

§ 5 An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flurstück 105/15 wird zur Abschirmung des Allgemeinen Wohngebiets und dessen Schutz vor Staub- und Lichtimmissionen des angrenzenden Gaststättengewerbes und des Parkplatzes eine 2 m hohe geschlossene Sichtschutzwand in monolithischer Bauweise festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

§ 6 Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dabelst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 79b WG LSA)

II Hinweise

Lärmimmissionen

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gaststättengewerbe mit Außenterrasse, Festsaal und Bowlingbahn, westlich angrenzend ein Hotel- und Gaststättengewerbe. Auf zeitweise auftretende nutzungstypische Immissionen, welche auf den zukünftigen Grundstücken im Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind, wird hiermit hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung insbesondere durch den Schienenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen § 4 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schallschütlichen Gutachten öko-control GmbH mit Stand vom 18.12.2014 zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungs- / Hochwasserschutzgebiet (HQ 100). Es befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis (200-jähriges Ereignis HQ200/HQextrem)). Für solche Risikogebiete gibt es keine gesetzlichen Baubeschränkungen oder sonstige Vorgaben. (www.lhw.sachsen-anhalt.de)

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.

Bodenschutz

Beim Umgang mit der oberen Bodenschicht ist das BBodSchG zu beachten. Der anfallende Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall TR 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" zu verwenden.

Kampfmittelverdrachtsfläche

Eine Belastung des Gebietes mit Kampfmitteln liegt nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst diese Karte einer ständigen Aktualisierung auf Grund neuer Erkenntnisse unterzieht. Ungeachtet dessen können Kampfmittelreste niemals ganz ausgeschlossen werden. Die Vorschriften der Kampfm-GAVO LSA sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt LEEntwG LSA vom 23.04.2015 (GVBl. LSA, S. 170)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2012 (BGBl. 1991 I S. 1509)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Bekanntmachung vom 03.02.2008, letzte Berichtigung vom 28.12.2014
- Hauptsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe), in Kraft seit 16.02.2015
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Planzeichen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

O Öffentliche Straßenverkehrsflächen

P Private Straßenverkehrsflächen

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Unterirdisch

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

O Erhaltung von Bäumen

7. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

Umgebung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

6286 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Stadtwerke Schönebeck entsprechend (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Informelle Darstellung

H Hydranten im Einzugsbereich Bebauung Jahnstraße

Stadt Schönebeck (Elbe)



Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 63

"JAHNSTRASSE"

Bekanntmachung

Stand: 21.02.2016



Brase, Fischer, Schrotte, Weichert Bauland-GbR
Jahring 28
39104 Magdeburg

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