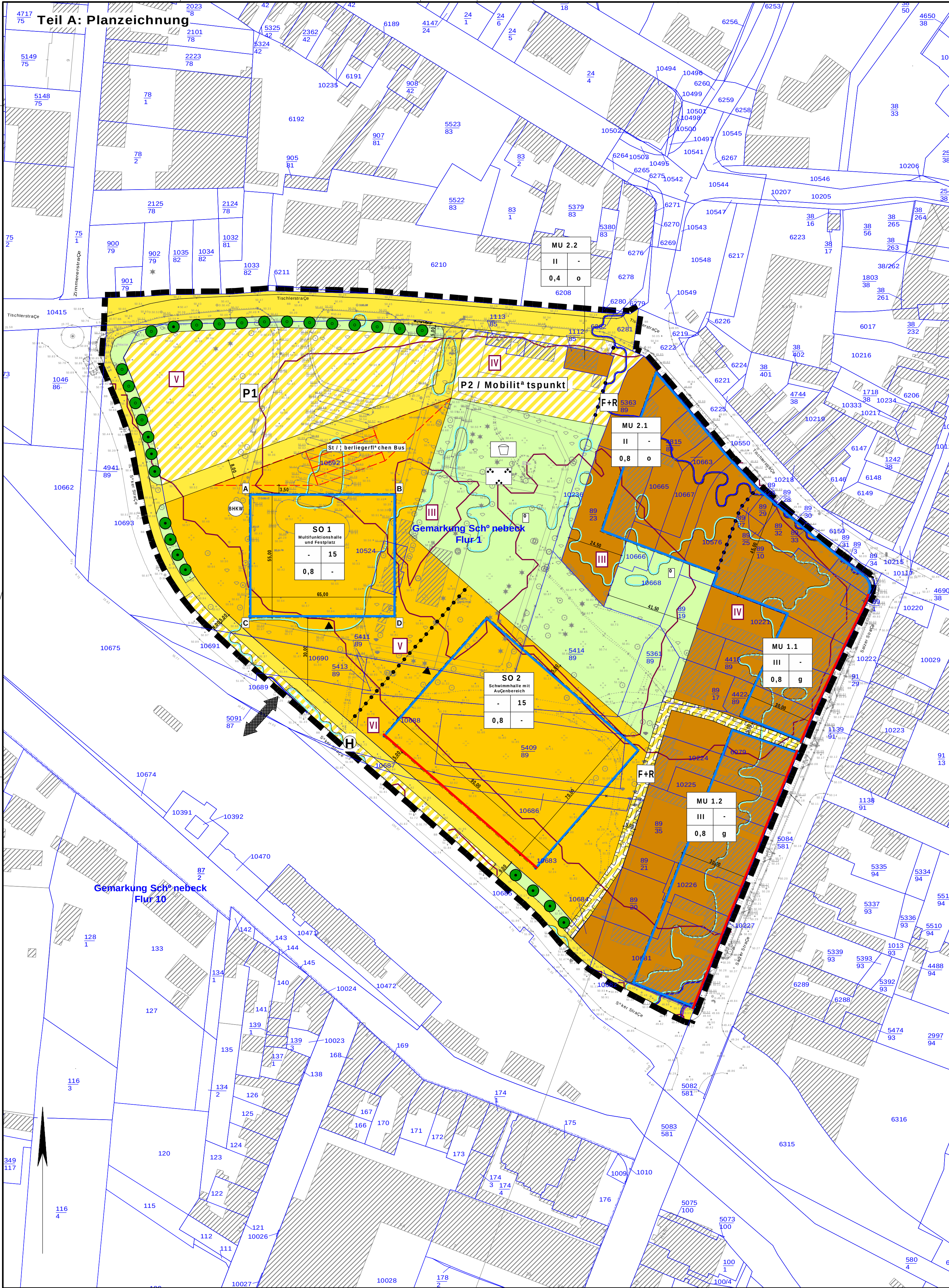




Kartengrundlage:
Liegenheitskarte:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:
Veröffentlichungserlaubnis:
Vermessung:
Höhenbezugssystem:
Lagesystem:
Stand:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Schönebeck
1
1 : 1.000
[ALK 06/ 2017] E L'VermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18-38912-2009-14
Vermessungsbüro
Dipl. Ing. Herrmann
Breitweg 58
39218 Schönebeck (Elbe)
DHHN 2016
ETRS 89 (2016)
06/2022

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenerklärung (Ä 2 Abs. 4 u. 5 PlanZV)

Art und Maß der baulichen Nutzung	Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MUUrbanes Gebiet	Ä 6a BauNVO
SOsonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung	Ä 11 BauNVO
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung ÄÄ 6a, 11 BauNVO Zahl der Vollgeschosse Ä 20 BauNVO Grundflächenzahl Ä 17, 19 BauNVO	Höhe der baulichen Anlagen OK in m über 51 m über DHHN Ä 18 (1) BauNVO Bauweise Ä 22 BauNVO

Bauweise und zuverbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze Baulinie	Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Ä 23 Abs. 3 BauNVO Ä 23 Abs. 3 BauNVO
--	---

Verkehrsmittel

öffentliche Straßenverkehrsfläche öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F+R kombinierter Fuß- und Radweg P Parkplatz H Bushaltestelle	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplatz	Ä 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielfeld Parkanlage	Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
---	--------------------------------

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

Erhaltung Baum Neuanpflanzung Baum	Ä 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten - Ver- und Entsorgung - Anlieger Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes Versorgungsanlage Blockheizkraftwerk Zugang	Ä 9 Abs. 7 BauGB Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Ä 1 Abs. 4, Ä 16 Abs. 5 BauNVO
Lärmschutzbereiche nach DIN 4109-1 (H₀ $\geq$ 5 m)	

I - 55 dB(A) II - 56 - 60 dB(A) III - 61 - 65 dB(A)	
IV - 66 - 70 dB(A) V - 71 - 75 dB(A) VI - 76 - 80 dB(A)	
VII > 80 dB(A)	

* 1. beinahe vollständig neu gebauter Arbeitsplatz und Umweltanalyse
Schallimmissionsprognose im Rahmen der Lärmminderungsplanung des Bebauungsplans
Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Südwest" in 39218 Schönebeck
Berichtsnummer 1 - 24 - 05 - 112 - 1, Stand: 06.08.2024

Darstellungen der Plangrundlage

10034	Flurstücksnr. Flurstücksgrenze Flurgrenze
--	--

Nachrichtliche Hinweise (Ä 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis - HQ200)

	Wassertiefe 0 - 0,5 m
	Wassertiefe 0,5 - 1 m
	Wassertiefe 1 - 2 m

Planungen Deutsche Bahn

	Anbindung Personennutzungs- / Fußgängerübergang
------------------------	---

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 8 und 14 bis 19 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden urbane Gebiete MU festgesetzt. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzung muss nicht gleichgewichtig sein (Ä 6a Abs. 1 BauNVO).
- 1.1.1 Gemäß Ä 6a Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 Geschäfte und Betriebsgebäude
 - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
 - Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Ä 6a Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 1 Tankstellen
 - Nr. 2 Vergnügungstätten
- werden gemäß Ä 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sonstige Sondergebiete SO i.S.d. Ä 11 BauNVO ausgewiesen, da sie sich von Baugebieten nach ÄÄ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.
- 1.2.1 Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 1 mit der Zweckbestimmung "Multifunktionshalle und Festplatz" gem. Ä 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO allgemein zulässig:
- Multifunktionshalle
 - Festplatz
 - 4. beriegender Busverkehr
- 1.2.2 Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 2 mit der Zweckbestimmung "Schwimmhalle mit Außenbereich" gem. Ä 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO allgemein zulässig:
- Schwimmhalle
 - Freizeitanlagen als Außenbereich des Schwimmbads (Liegewiese)
- 1.2.3 In beiden Sondergebieten sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Zuwegungen und innere Erschließung
 - Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Beschulung)
 - Stellplätze gem. Ä 12 BauNVO: Mitarbeiterstellplätze, Fahrradstellplätze, Behindertenstellplätze
 - Nebenanlagen gem. Ä 14 BauNVO: Einfriedungen (Zaun, Hecke etc.)
2. **Maß der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. Ä 4 BauNVO)**
- 2.1 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen kann auf bis zu 30% der Gebäuhöhe ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Masten, Abfußeinrichtungen), überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen zur Energieversorgung.
- 2.2 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 2 m überschritten werden.
- 2.3 Das Baufenster in SO 1 hat folgende Eckkoordinaten:
- | Koordinaten | Rechtswert | Hochwert |
|-------------|--------------|-------------|
| A | 32687529,056 | 5766791,525 |
| B | 32687594,056 | 5766791,503 |
| C | 32687529,038 | 5766736,503 |
| D | 32687594,038 | 5766736,503 |

3. Bauweise und zuverbaubare Grundstücksfläche (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. ÄÄ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

- 3.1 Bei Gebäuden oder Anlagen, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind zur- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor- und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß Ä 1 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen-Anhalt herzustellen.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünfläche oder Verkehrsfläche dargestellt sind, unzulässig.

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

- 4.1 Zum Schutz gegen Außenlärmmüssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltswegen (Wohn-, Büro- und öffentlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (Januar 2018), Kapitel 7.1 Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten entsprechen.
- 4.2 Der BHKW-Container (inkl. Zuluft, Abluft, K_hler) darf einen Schalleistungspegel von LW 084 dB(A) nicht überschreiten.
- 4.3 Der BHKW-Kamin darf einen Schalleistungspegel von LW 084 dB(A) nicht überschreiten. In Hinblick auf tiefe Frequenzen (25 Hz bis 100 Hz) dürfen folgende Werte an der Mündung des Kamins nicht überschritten werden:

25 Hz	31,5 Hz	40 Hz	50 Hz	63,5 Hz	80 Hz	100 Hz
68 dB(A)	67 dB(A)	66 dB(A)	65 dB(A)	64 dB(A)	62 dB(A)	61 dB(A)

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

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung des Festplatzes und von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Es sind ausschließlich nicht abschwemmbar Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,6 zu verwenden.
- 5.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht anzubringen:
- 1 Hohlraum mit einem Brutraum $\geq$ 14 cm und einer Flugöffnung $\geq$ 34 mm in einer Hanghöhe von mind. 3 m an einem Altbau im Bereich der Parkanlage
 - 1 Hohlraum mit einem Brutraum $\geq$ 14 x 19 cm und einer Flugöffnung $\geq$ 48 mm in einer Hanghöhe von mind. 4 m an einem Altbau im Bereich der Parkanlage
6. **Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 41 Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten gemäß der Pflanzliste 1 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Bestehende Laubbäume, die von der Geh- / Schutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) erfasst sind, können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Verfahrensvermerke

Die Lärmminderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Südwest" in der Fassung von Dezember 2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 20.02.2025 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Stadt Schönebeck (Elbe), den

Siegel Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung von Dezember 2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Schönebeck (Elbe), den

Siegel Oberbürgermeister

Die Satzung der Lärmminderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Südwest" mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am, gemäß Ä 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß Ä 215 BauGB hingewiesen worden.

Stadt Schönebeck (Elbe), den

Siegel Oberbürgermeister

II Hinweise und nachrichtliche Hinweise

Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schönebeck (Elbe), Stadtplanungsamt, Breitenweg 12 in 39218 Schönebeck (Elbe) eingesehen werden.

Hochwasser (Ä 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Verflechtung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt vom 31.12.2022 im gem. ÄÄ 73 u. 74 Wasserhaushaltsgesetz bestimmten Gefahren- bzw. Risikogebiet "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremeris (200-jähriges Ereignis HQ200 / HQextrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Es ist hochwassergefährdet zu bauen (Ä 78b Abs. 1 WHG).

Alltasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Kampfmittel

Grundsätzlich sind bei allen erdengreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Artenschutz

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

Geh- / Ischutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Großsträucher als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe) (Geh-/Ischutzsatzung) vom 26.03.2021, in Kraft ab 01.05.2021, ist zu beachten. Vor Bauleitmaßnahmen und jeglichen eingreifenden Maßnahmen in den Baumbestand ist ein Flächenantrag unter Berücksichtigung der Anlage 2 und Plan 2 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu stellen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich das Baudenkmal des historischen Friedhofs Fischerstraße (Obi.-Nr. 09461030) sowie drei Fundstellen von Bodendenkmälern (Nr. 89, 93, 94). Die Bauausführungen sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Gem. Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung "Altstadt Schönebeck (Elbe)". Sie ist am 19.12.2005 in Kraft getreten und wurde am 10.12.2009 zuletzt geändert. Die dort festgelegten Sanierungsziele sind zu beachten.

KOM-Kabel

Entlang der Straße verläuft ein Kommunikations (KOM) Kabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Magdeburg. Das Kabel unterliegt dem Bestandsschutz und darf nicht außer Betrieb gehen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der externe Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von -190.984 Biotopwertpunkten erfolgt durch Entseelung und Revitalisierung auf 11.936 m² innerhalb der im Flurstück 10770, Flur 12, Gemarkung Schönebeck-Grünwald gelegenen Kleingartenanlage Waldesruh e.V. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme hat durch Eintrag in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 Stand: 2014
© GeoBasis-DE / L'VermGeo ST dt/delby-2.0 (www.govdata.de/delby-2.0)



Stadt Schönebeck (Elbe)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Südwest" Stadt Schönebeck (Elbe)

Satzung

Dezember 2024

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

