



Bebauungsplangrundlage
Hartmann+Partner Vermessungen
Ankerstraße 15, 39124 Magdeburg
Tel: +49 391 594170, Fax: +49 391 59419546
service@vm-hartmann.de

Rechtliche Grundlagen
Kommunverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3434), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 67 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Textliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
TF 1.1 Nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 BauNVO

Bauweise
TF 2 In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 45 m, in der abweichenden Bauweise a2 eine Länge von 65 m nicht unterschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 24 BauNVO

Stellplätze und Garagen
TF 3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
TF 4 Die Fläche FR4 darf im Gelegenheitsverkehr durch die Müllabfuhr überfahren werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
TF 5.1 Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 5.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 5.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einbautungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
TF 6 Je begünstigter 40 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Planliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3x, SIU 16 sowie sechs Sträucher der Planliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Planliste genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Veränderung von Niederschlagswasser
TF 7 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 79 Abs. 4 WG LSA

Stellplätze
TF 8 Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden.
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauO LSA

Hinweise
Baudenkmale
Westlich angrenzend an das Plangebiet ist der Friedhof [Ostfriedhof], Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert.

Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale
Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld derzeit nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch Denkmale z. B. Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken entdeckt werden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG SL) ist geschäftlich zu beachten.

Baufeldreinhaltung
Arbeiten zur Baufeldreinhaltung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Aftrenschutz
Zu fallende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Faltflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Lichtemissionen
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt sollen folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen beim Menschen durchgeführt werden:
1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere dünnlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnsichtungsfelds günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden, ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Stahler mit horizontaler Lichtstrahlfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich blendendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollläden, Jalousien o. ä.) verhindert werden.
Das Weiteren sollen folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:
1. Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsvollem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubsichtigen Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schotter- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.
Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

Satzungen
Die Gehölzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Planliste 1 - Bäume
Acer campestre, Feldahorn
Alnus glutinosa, Schwarzalpe
Carpinus betulus, Hornbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Malus sylvestris, Holz-Äpfel
Pirus pyralis, Holz-Birne
Prunus mahaleb, Steinweisel
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Tilia cordata, Winterlinde
Ulmus minor, Feldulme

Planliste 2 - Sträucher
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus, Fahlbaum
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2 je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude	1 - 1,5 je Wohnung
1.3	Gebäude mit Alterswohnungen	0,5 je Wohnung
1.4	Kind- und Jugendwohnheime	1 je 10 - 20 Betten, mind. 2
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 - 15 Betten, mind. 3
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 - 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Beratungsräume, Kassen etc. oder Praxen)	1 je 20 - 30 m ² Nutzfläche, mind. 3
3	Verkaufsstellen	
3.1	Läden	1 je 30 - 40 m ² Nutzfläche, mind. 2 je Laden
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortragssäle)	1 je 5 - 10 Besucherplätze
4.2	Gemeindekirchen	1 je 20 - 30 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Spiel- und Sportplätzen ohne Besucherplätze	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.2	Spiel- und Sportplätzen mit Besucherplätze	1 je 50 m ² Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 - 15 Besucherplätze
5.3	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.4	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Casinos	1 je 8 - 10 Sitzplätze
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen	1 je 2 - 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1
7	Krankenanstalten	
7.1	Anfallerheime	1 je 6 - 10 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 - 30 Kinder, mind. 2
8.3	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 je 15 Besucherplätze

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
..... den Hersteller der Planunterlage

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Schönebeck (Elbe), den Oberbürgermeister ...

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Bescheid des Stadtrats vom übereinstimmen.
Ausgefertigt Schönebeck (Elbe), den Oberbürgermeister ...

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im öffentlich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Schönebeck (Elbe), den Oberbürgermeister ...

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet 1 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.3 Grundflächenzahl z. B. 0,3 § 16 Abs. 2 BauNVO
II Zuzählige Zahl der Vollgeschosse maximal z. B. 2 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise § 22 BauNVO
a1 abweichende Bauweise z. B. abweichende Bauweise a1 § 22 BauNVO
Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrflächen

Planstraße A Straßenverkehrsfläche (Öffentlich) z. B. Planstraße A § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
FR1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Öffentlich) z. B. FR1 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P1 Straßenverkehrsfläche (Privat) z. B. Straße P1 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

O Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
P Zweckbestimmung Parkanlage
S Zweckbestimmung Spielplatz

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

A Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft z. B. Fläche A § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
--- Abgrenzung unterschiedlicher GRZ, Geschossigkeit und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
+ Flächen die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH zu belasten sind § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

— Bemalung in Meter
10222 Flurstücknummer z. B. Flurstück 10222
--- Flurgrenzen
D Bestandsgebäude
D Baudenkmal (außerhalb des Plangebiets)

Nutzungscharakter

WA 1 Art der baulichen Nutzung
GRZ 0.3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
o Bauweise

Bebauungsplan Nr. 73.1 "Wohngebiet Sachsenlandstraße"
Stadt Schönebeck (Elbe) Vorentwurf April 2025

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 73.1 "Wohngebiet Sachsenlandstraße" (Maßstab 1:20.000)
Plangrundlage: © GeoBasis-DE/VerGeo LSA, 2024

Stadt Schönebeck (Elbe)
Markt 1 39218 Schönebeck (Elbe)
Tel: +49 3928 710-0, Fax: +49 3928 710-199
stadt.sbk@schonebeck-elbe.de