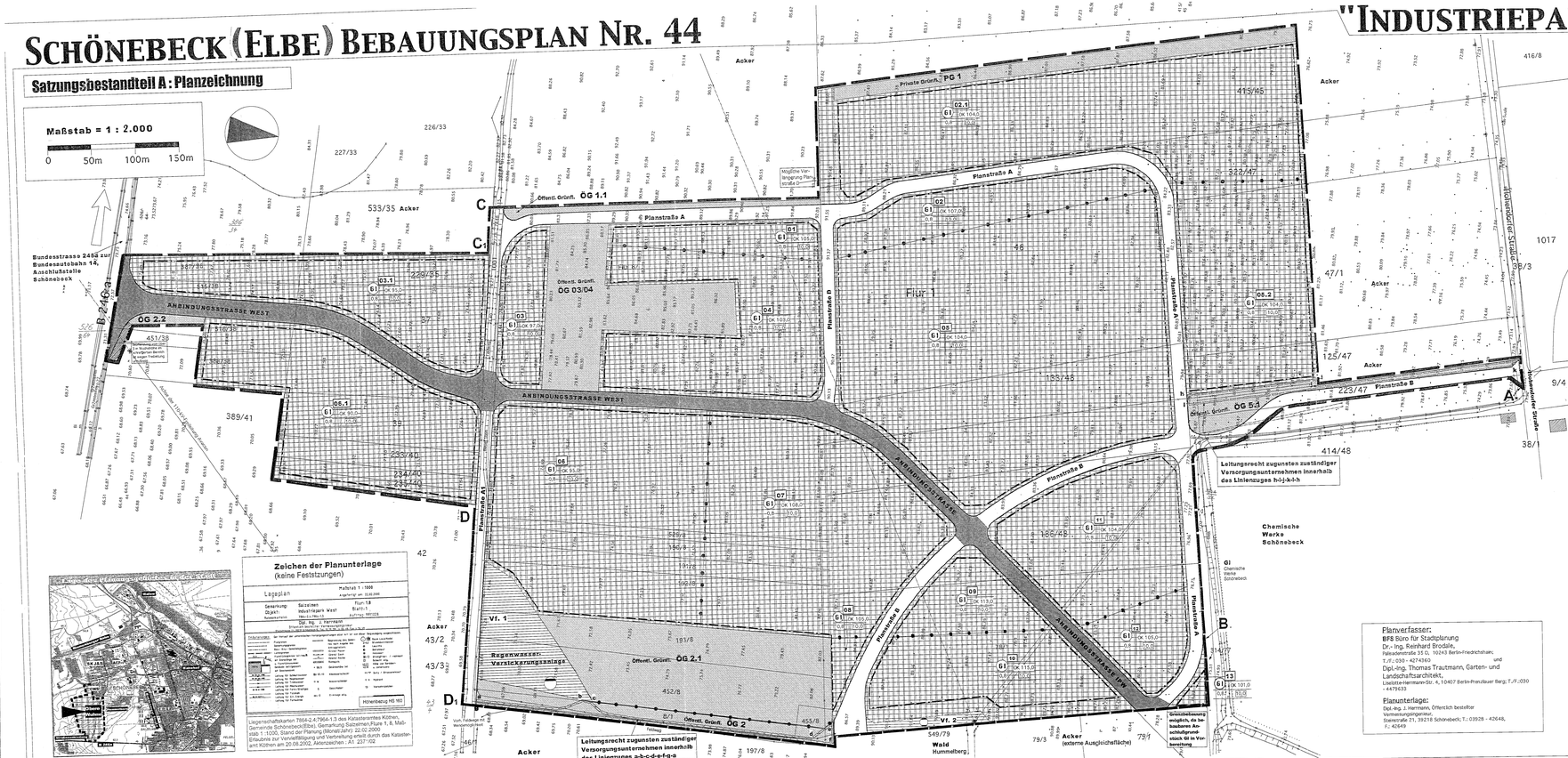
# SCHÖNEBECK (ELBE) BEBAUUNGSPLAN NR. 44

# "INDUSTRIEPARK WEST – DIE OBERE WUHNE"

## Satzungsbestandteil A : Planzeichnung

Maßstab = 1 : 2.000

0 50m 100m 150m




### Zeichen der Planunterlage (keine Festsetzungen)

Lageplan
Gemarkung: Salzelmen
Objekt: Industriepark West Blatt-1
Maßstab 1 : 1000
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J. Harmjanz
Schienenstraße 21, 39218 Schönebeck

Liegenschaftskarten 7864-2-47964-13 des Katasteramtes Köthen, Amtsleiter Schönebeck (Elbe), Übersendung Salzelmen/Flure 1, 8, Maßstab 1:1000, Stand der Planung (Monat/Jahr) 02.02.2000
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Vervielfältigung erteilt durch das Katasteramt Köthen am 20.06.2002, Aktenzeichen: A1 2377/02

Höhenbezug HS 160

### Zeichenerklärung der Festsetzungen in der Planzeichnung:

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

GI — Industriegebiet nach § 9 BauNVO

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO

OK 62,0 — Zulässige höhe baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 1 BauNVO in m über HN, OK = Oberkante der Gebäude

BMZ 10,0 — Baumassenzahl nach § 21 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO, Maßzeug = Dorne Außenkante

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

Verkehrsbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Gas, Abwasser

Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Zweckbestimmung angeschrieben

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche (ÖG) bzw. private (PG) Grünflächen nach § 9 Abs.1Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung angeschrieben.

8. Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB ( z. B. im Linienzug a-b-c-d-e)

OS — Nummer von Flächenelementen, Teilflächen als Textbezug

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Abgrenzung (in Verbindung mit textlicher Erganzung)

Nutzungsschablone als Darstellungshilfe

| Flächennummer | |
|---|---|
| Art der Nutzung | Zulässige Bauhöhe |
| GRZ | BMZ |

### Zeichenerklärung der nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung:

Nachrichtliche Übernahme planfestgestellter Verkehrsanlagen, hier: Anbindungsstraße West für den Industriepark West (Gegenstand/gleiche liegt auf der übernommenen Verkehrsfläche)

### Planverfasser:

**BFS** Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. Reinhard Brodale,
Reisebrennstraße 35 G, 10243 Berlin-Friedrichshain;
T./F.:030 - 4274760
und
Dipl.-Ing. Thomas Trautmann, Garten- und Landschaftsarchitekt,
Lisette-Hermann-Str. 4, 10407 Berlin-Prenzlauer Berg; T./F.:030 - 44776833

### Planunterlage:

Dipl.-Ing. J. Harmsnn, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,
Steinstraße 21, 39218 Schönebeck; T.: 03928 - 42648,
F.: 42649

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137), zul. geänd. durch Art. 12 G v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850), in Kraft getreten am Eingang 1.9.1946.

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) von 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. I 1991 S. 58.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. 20.10.2000 (BGBl. I S. 3785)

Bundesberggesetz (Allgemeines) (ABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1980 (BGBl. I S. 1457, ber. S. 2251) geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. II 2250), bzw. zuletzt 20.12.2000 (BGBl. I S. 2756).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG.LSA) vom 11.Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992, S. 108/81), zuletzt geändert am 27. Januar 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 29).

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungsgesetzes vom 20.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723), zuletzt geändert am 9.1.2001.

Abschrift zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass) Runderlaß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 29.09.1993 (MBL. LSA Nr. 67/1993, S. 2246).

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert am 13. August 2002 (GVBl. LSA S. 338)

## Satzungsbestandteil B: Textliche Festsetzungen

*1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO) und zeitliche Nutzungsfolge*

*1.1 Die Baugebiete auf den Teilflächen 01, 02, 02.1, 03, 03.1, 04, 05, 05.2, 06, 06.1, 07, 08, 09, 10, 11, 12 und 13 werden als „Industriegebiete "GI" gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.*

*1.1.1 Die Baugebiete auf den Teilflächen 01, 02, 02.1, 03, 03.1, 04, 05, 05.2, 06, 06.1, 07, 08, 09, 10, 11, 12 und 13 werden gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

*1.1.2 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Gebietsgesetzes dieses Bebauungsplanes sind alle Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren dienen, welche in Ausstellungsräumen, Verkaufsräumen oder Schauräumen präsentiert sind, sind im Ausschluß zulässig.*

*1.1.3 Vergnügungsstätten: Auf allen Baugebietsflächen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.*

*1.2. Die Baugebiete auf den Teilflächen 01 bis 13 werden als industriegebiete "GI" gemäß § 9 BauNVO mit nachfolgend genannten Einschränkungen der zulässigen störenden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:*

*1.2.1. GI - Baugebiete auf den Teilflächen 01, 02 und 02.1 :*
*Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I, II, III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.*

*1.2.2. GI-Baugebiete auf den Teilflächen 03, 03.1, 04, 05, 05.2, 06, 06.1, 07, 08 und 11:*
*(1) Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen II, III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.*
*(2) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.*

*1.2.3. GI - Baugebiete auf den Teilflächen 09, 10, 12 und 13:*
*(1) Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.*
*(2) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.*
*(3) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen II sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.*

*1.3. Unzulässigkeit von erheblichen Luftverunreinigungen*
*In den Industriegebieten sind nur die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nur als zulässig, die keine erheblichen Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Gas, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe verursachen.*

*1.4. Im Bebauungsplan ist zu westlichen Bremsstoffe*
*Die Anwendung von Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl EL ist im Gebietsgebiet dieses Bebauungsplanes zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur zulässig, wenn durch Maßnahmen sichergestellt wird, daß die Anforderungen nach Schwefelarmut (SO2) - Stickoxyd (NOx) und Staub-Grenzwerten Schadstoff pro Terajoule Brennstoff (kg/TJ) das angewandte Brennstoffe gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Heizöl EL sind. Der Nachweis ist durch Vorlage der Bescheinigung eines Sachverständigen zu führen.*
*Anwendung einer Kehrfreiheitsregelung = Kaminfeuer.*

*1.5. Die Einteilung der Straße, verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.*

*1.6. Die Gebäudegrenzabstände an im Norden zwischen den Punkten A und B sowie im Süden zwischen den Punkten C–D1 und D1–D sind gegen Straßenbegrenzungslinien.*

*2. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung*
*2.1 Die Teilflächen VF 1 und 2 dienen der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt GI. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.*
*2.2 Die Teilfläche VF 2 wird als Fläche für eine Versorgungsanlage (Gas Regelstation) Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können ausnahmsweise zugelassen.*

*3. Grünordnerische Festsetzungen*
*3.1. In angelegten öffentlich und privaten und vorhandenen Fläche der Baugebiete sind mindestens 10% der Grundstücksfläche gemäß § Baum. 6, 3.c., 4.a.2., 10.b2. und 10 Schutzbaut, 3.c., a.B., 6.-10., der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Ausnahmen der Ausführung einer Baumreihe sind in schriftlicher Begründung der Ausnahmen der Denkmälern zulässig. Anstelle einer Baumes ist eine Fläche von mindestens 40 qm zu bepflanzen.*
*Anstelle der Ausführung eines Baumes ist ausnahmsweise eine Pflanzmaßnahme als Ausgleich mit Kostenpflanzen an den Westlichen der Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Anstelle eines Strauches ist eine Fläch (offenes Bet., m.B., 100-150, der Pflanzenliste, zu verwenden.*

*3.2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf den nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzten Flächen eine Begrünung GI als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten.*

*3.3. Innerhalb der Sicherheitszonen unterhalb der mit Ausnahme der Anbindungsstraße West sind die einzelige Aufforstung = 4 Bäume, 3.c., 6.a., 10.b., der Pflanzenliste durchzuführen. Der Abstand der Bäume soll mindestens 5 und höchstens 12 m betragen.*

*3.4. Definition, Zahlen der Bäume: Festlichen innerhalb der Baugebiete GI und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtig wasserwirtschaftlicher Belange mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung nachfolgend aufgeführt einheimischer Gehölzarten, wie Sträucher/Arten, Pflanzenqualitäten und Anpflanzung, sind nicht zulässig.*

*3.5. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen VF 1 (Versickerungsanlagen für Schmutzwasserwasser) sind in gesamte 70 Bäume, Hei., 3x.c., m.B., 200-250, und 200 Sträucher, 3.c.-4.a., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit Ausnahme der Versickerungsbecken mit Landschaftsrasen anzusäen.*

*3.6. Die Fläche für Versorgungsanlagen VF 2 ist mit Landschaftsrasen anzusäen.*

*3.7. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ÖG 1.1, ÖG 2 und PG 1 sind insgesamt 111 Bäume, H., 3x.c., m.B., 10-12, und 400 Sträucher, 3.c.-4.a., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzabstände der Bäume (Gebäudeabstandsgrenze) sind untereinander und zu erhalten. Die Pflanzabstände der Bäume betragen mindestens 5 und höchstens 10 m. Eine Durchbrechung der Grünfläche ist für die Anbindungsstraße Süd zu der Erschließung eines Einwohn bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.*

*3.8. Innerhalb der öffentlich – Grünflächen ÖG 2.2 und ÖG 5.3 sind unter Aussonderung von Leitungsrechten überirdischen Fernmeldeleitungen, dort gilt dazu Ziffer 2.2, sind je 50 qm Grünfläche 1 Baum, Hei., 3x.c.-m.B., 200-250, und je 25 qm Grünfläche 1 Strauch, 3x.c.-4., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.*
*Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit Ausnahme Landschaftsrasen zu begrünen. Eine Durchbrechung der Grünfläche ist zulässig.*

*3.10. Innerhalb der öffentlich – Grünfläche ÖG 2.1 sind insgesamt 300 Bäume, H., 3x.c., m.B., 10-12, und 1.200 Sträucher, 3.c.-4.a., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.*
*Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit Ausnahme Landschaftsrasen zu begrünen. Eine Durchbrechung der Grünfläche ist zulässig.*

*3.11. Innerhalb der öffentlich – Grünfläche ÖG 03/04 sind entlang ihrer westlichen und südlichen Grenze zu den Baugebieten GI 03 und GI 04 insgesamt 100 Bäume, H., 3x.c., m.B., 10-12, und 400 Sträucher, 3.c.-4.a., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Länge der Pflanzstreifen beträgt insgesamt 400 m, die Breite beträgt 5 m. Die Pflanzabstände der Sträucher betragen 1,5 m, die Reihenabstände 3 m. Eine Durchbrechung der Grünfläche ist für die Anbindungsstraße Süd zulässig.*
*Die Pflanzabstände der Bäume sind untereinander und zu den Grenzen der Landschaftsrasen anzusäen. Eine Durchbrechung der Grünfläche ist zulässig.*

*3.12. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Anteile der Grünflächen sind mit Ausnahme der besonderen Festsetzungen mit einer Landschaftsrasen zu begrünen.*

*3.13. Aufpflanzungen und Brunnenbau innerhalb der Grünflächen sind beliebig jeweils mit einem Abstandsraus 2 m in den Saumstreifen aus Sträuchern, Stauden und Kletters zu verteilen.*

*3.14. Zäune und Einfriedungen innerhalb und an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten.*

**Informativ zu den direkten privaten benachbarten Vorhabenträger und industrieller Nutzungsgrenze:**
Anbindungsstraße West – Industriepark West – Bundesstraße 246a – Bundesautobahn 14 – Anschlußstelle Schönebeck – Bundesstraße 246a – Bundesautobahn 14 – Anschlußstelle Schönebeck

**Anmerkung:** Die Lage der Schallimmissionsgrenzen ist mit den darauf abgestimmten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 so gewählt, daß auf den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Dadurch wird gewährleistet, daß keine Konflikte hervorgerufen werden, die bei der Genehmigung nicht berücksichtigt werden müssen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist bei Bauvorhaben nachzuweisen.

### Verfahrensvermerke:

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die Einleitung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Industriepark West - Die Obere Wuhne" beschlossen.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 20. März 2002 als Bürgerversammlung durchgeführt.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**3. Öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat hat am 25.10.2001 den Entwurf der 1. Änderung und der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Industriepark West - Die Obere Wuhne" sowie der dazugehörigen Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher amtlicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 1. Dez. bis 31. Dez. 2001.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**4. Auslegung**
Der Satzung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Bestandteil A) und den textlichen Festsetzungen (Bestandteil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 4.2.2002 bis einschließlich 5. Feb. 2001 öffentlich ausgelegen.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**5. Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am 17.12.2002 die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Industriepark West - Die Obere Wuhne" sowie die dazugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**6. Planzeichnung**
Die anliegende Planurkunde entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich relevanten Bestände aus. Lage, Größe, Form und Flächen vollständig und richtig dargestellt. Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird hiermit bescheinigt.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**7. Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am 17.12.2002 die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 Teilverfahren West - Die Obere Wuhne" sowie die dazugehörige Begründung gebilligt.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**8. Auslegung**
Der Satzung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Bestandteil A) und den textlichen Festsetzungen (Bestandteil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 4.2.2002 bis einschließlich 5. Feb. 2001
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**9. Ortsübliche Bekanntmachung**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Auslegung ist am 1. Feb. 2001 erfolgt.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**10. Bekanntmachung der Satzung, Inkrafttreten**
Die Satzungsbeschlüsse sind gemeinsam und ergänzen Bebauungsplan sowie die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 1. Feb. 2001 in Kraft getreten.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**11. Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen**
Die Stadt hat mit Beschluß vom 1. Feb. 2001 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schönebeck (Elbe), 1. Feb. 2001

**Schönebeck (Elbe)**

1. Änderung und 1. Ergänzung des am 22.1. 2000 rechtswirksam gewordenen

**Bebauungsplanes Nr. 44**
**"Industriepark West - Die Obere Wuhne"**

**Die 1. Änderung betrifft die Teilflächen ÖG 2.1 sowie ÖG 03/04. Die 1. Ergänzung betrifft die Gl-Teilflächen 02.1, 03.1, 05.2, 06.1 sowie PG 1, ÖG 2.2 und ÖG 5.1 ferner die Verlängerung der Planstraße B zur Hohendorfer Straße.**

M 1:2000

**Verfahrensstand: Beschluß zur 1. Änderung und 1. Ergänzung, September 2002**
**Verfahrenstrager: Stadtverwaltung Schönebeck (Elbe)**