



**Teil A**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (Land Information System) Stadt Schönebeck (Elbe) Schönebeck (Elbe) 1:1.000

**Vermessung:** Maßstab: 1:1.000  
Lageplan: ERS89/UTM 32  
Hochpunkt: 110

**Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr):** 15.03.2017  
**Adressen:** 822-701983-2015-7

**Verwirklichungsdatum:** durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Land Information System) Stadt Schönebeck (Elbe) 15.03.2017

**Informel:** Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszuweisen)

- vorhandene Flurstücksgenossen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurstücke
- Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen

**Hinweise:**

- Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Maßnahmen sind so zu planen und auszuführen, dass negative Auswirkungen, welche bis in das FHH-Gebiet 'Elbawe zwischen Saalemündung und Magdeburg' hineinreichen, nicht zu erwarten sind.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbier Straße"- 3. Änderung gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) in der jeweils aktuellen Fassung.
- Die informelle Darstellung der zu erhaltenden Bäume im Bereich des Gewässerandstreifens bezieht sich auf den vorhandenen hochwertigen Bestand. Über den Umfang der Erhaltung ist abschließend im Rahmen des Vollzuges der Bebauungsplanung, in Abhängigkeit von den gewässerbaulichen Rahmenbedingungen der Einflutung der Hochwasserschutzanlage über Befreiungsanträge zu befinden. Im Zusammenhang mit zu erhaltenden Bäumen gilt hier bei Entnahme von Bäumen die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) in der jeweils aktuellen Fassung.
- Bau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalsrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalsrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archaischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archaischen Dokumentationen) oder des Umgebungserschutzes (§ 14 (1) Pkt. 3) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DöSch ST geregelt.
- Gem. § 9 (6a) BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbier Straße" - 3. Änderung teilweise in einem bekannten Überschwemmungsgebiet (Elbe). Erst nach Beendigung der erforderlichen und z. T. bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen "HWSB DLS, Elbe links, Ortslage Schönebeck Welfrad (Elbweg bis Salinebrücke)" sowie "HWSB DLS, Elbe links, Ortslage Schönebeck (Salinebrücke bis Barbier Straße)" erhält das Gebiet einen Status als deichgeschütztes Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 20) gem. § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) - (siehe Kapitel 6.6.2 der Begründung zur Bebauungsplanung).

**Planzeichenerklärung (PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung

Nutzungskategorie und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
- SO** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, mit laufender Nummer
- V** Veranstaltungsfläche, zugeordnet SO Beherbergung/Dienstleistung

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

- 0,3** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- III-IV** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- OK 60,50m NNN** Höhe baulicher Anlagen als maximale Bauhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- B** Baugrenze
- B** Baulinie

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Fl** Straßenverkehrsflächen, privat
- Fl** Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Ein** Ein- und Ausfahrtsbereich

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

- u** unterirdisch
- k** Telekommunikation
- AW** Abwasser
- RW** Regenwasser

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- Gr** Grünflächen, öffentlich
- Gr** Grünflächen, privat
- G** Grünanlage
- H** Hausgarten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB; hier: zu erhaltender Baum

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

- U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:
  - s/n** Stellplätze/Nebenanlagen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen; Begünstigte:
    - F** Fußgänger, Radfahrer Allgemeinheit, Gewässerunterhaltungspflichtige, Versorgungssträger
    - G** Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier:
      - G** Gewässerandstreifen gem. § 38 WHG
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- o** ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans (s. Lageplan ERS89/UTM32)

Koordinaten Rechtswert	Hochwert	Koordinaten Rechtswert	Hochwert
488339,25	5766918,87	48840,24	5766897,13
488345,51	5766920,20	48840,29	5766874,15
488354,16	5766914,59	488413,47	5766881,06
488381,02	5766954,27	488430,33	5766893,80
488386,75	5766948,21	488437,42	5766975,00
488386,30	5766948,26	488438,85	5766975,74
488382,83	5766941,36	488446,60	5766900,76
488387,27	5766929,12	488448,61	5766798,61
488389,84	5766922,35	488448,61	5766798,61
488389,97	5766922,43	488473,15	5766745,59
488391,02	5766919,15	488473,15	5766745,59
488397,00	5766910,15	488374,14	5766721,47
488398,39	5766907,98	488382,29	5766781,77

**informelle Darstellungen**

- o** zu erhaltender Baum, in Abhängigkeit von den gewässerbaulichen Rahmenbedingungen der Einflutung der Hochwasserschutzanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 Cokturhof-Barbyer Str. (Ursprungsplan)

**Teil B**

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

1. Im Sonstigen Sondergebiet **SO1 Beherbergung/Dienstleistung** ist die Errichtung und der Betrieb gewerblich tätiger Beherbergungsbetriebe mit Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich freizeitsportlicher Nutzung mit Imbissbetrieb, i. S. d. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Die zugehörigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind dabei in untergeordneter Größe/Benennung der Beherbergungsnutzung zugeordnet, ausschließlich gebäudeimmanent zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten, auch mit zeitlich befristetem Aufenthalt (Ferienwohnungen, Boardinghouse-Wohnen), im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudeensembles.

2. Darüber hinaus sind auf höchstens 50 % der Gesamtgeschossfläche Räume für freie Berufe, sonstige Gewerbebetriebe als Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke i. S. d. § 2) Nr. 4 und 5 BauNVO zulässig.

3. Innerhalb der mit **V** gekennzeichneten Fläche des Sonstigen Sondergebietes **SO2 Beherbergung/Dienstleistung** ist die Anlage einer Veranstaltungsfäche, zugeordnet dem Sonstigen Sondergebiet **SO1 Beherbergung/Dienstleistung**, mit einer dauerhaften Überdachung bzw. Befestigung einer Grundfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der mit **V** gekennzeichneten Fläche die Errichtung eines Überdachs imbis auf einer Grundfläche bis zu 150 m<sup>2</sup> zulässig.

**Hinweis:** Die anteilig im Gewässerandstreifen gelegenen Flächen der Sonstigen Sondergebiete **SO Beherbergung/Dienstleistung** sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

3. Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. v. § 3 (3) BauNVO und sonstige nicht stetig Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

4. Die im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

5. Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt: Gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB werden die Sonstigen Mischgebiete **MI - MI 2** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung, mit einer Verkaufsfläche über 60 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. Der Verkauf der gem. Ziff. 5.1 genannten zentrenrelevanten Sortimente, auch im Zusammenhang mit einem der Nahversorgung dienenden Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb, wird gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB auf eine Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> je Betrieb als zulässig festgesetzt.

5.1 Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung" umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der Schönebecker Sortimentsliste wie nachfolgend festgesetzt:

- Zentrenrelevante Sortimente**
- Accessoires
  - Keramik
  - Antiquitäten und Gebrauchtwaren
  - Kürschnerwaren
  - Baby/ Kinderartikel
  - Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
  - Lederwaren
  - Bekleidung
  - Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
  - Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
  - Papier- und Schreibwaren
  - Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
  - Bücher
  - Reformwaren, Naturkost
  - Schmuck
  - Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
  - Musikinstrumente, Musikalien
  - Orthopädie
  - Briefmarken, Münzen
  - Papier- und Schreibwaren
  - Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
  - Bücher
  - Reformwaren, Naturkost
  - Schmuck
  - Schuhe
  - Silber- und Edelmetallwaren
  - Spielwaren
  - Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör)
  - Compingsmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör)
  - Stoffe
  - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
  - Uhren
  - Unterhaltungselektronik
  - Haus- und Heimtextilien
  - Wäsche, Strümpfe
  - Glasartikel
  - Uhren
  - Unterhaltungselektronik
  - Wäsche, Strümpfe
- Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
- Nahrungsmittel
  - Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
  - Getränke, Spirituosen
  - Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel
  - Tabakwaren
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - Parfüm/Parfümwaren und Körperpflegemittel (Artikel im unteren und mittleren Preisniveau, überwiegend für den kurzfristigen Gebrauch bestimmt)

Quelle: Gruppierung der Schönebecker Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stadt Schönebeck (Elbe), Stadtratsbeschluss vom 04.07.2013

**\*Hinweis:** Büro-Märkte zählen nicht zu Zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung i. S. d. textl. Festsetzung Ziff. 5.1.

6. Die gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Mischgebieten **MI - MI 2** sind Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergünstigungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**Hinweis:** Die anteilig im Gewässerandstreifen gelegenen Flächen des Mischgebietes **MI 1** sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für die Mischgebiete **MI** und **MI 1** die insgesamt höchstzulässige Zahl an Wohnungen mit 3 festgesetzt.

8. Das gem. § 6 BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** zulässige Wohnen wird gem. § 1 (5) BauNVO, - in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO eingeschränkt: Im Mischgebiet **MI 2** ist gem. § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässige (ständige) Wohnnutzung in Gebäuden entlang der Barbier Straße nur in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben gem. § 4 (2) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

9. Die festgesetzte zulässige Grundfläche des Sonstigen Sondergebietes **SO1 Beherbergung/Dienstleistung** umfasst sämtliche, zum ordnungsgemäßen Betrieb der im Sonstigen Sondergebiet **SO Beherbergung/Dienstleistung** zulässigen Nutzungen notwendigen Gebäude und bauliche Anlagen, auch als verkehrliche und technische Erschließungsanlagen in gebundener Bauweise.

10. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, im Mischgebiet **MI 2** gem. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ausnahmsweise zulässig.

11. Im Mischgebiet **MI 1** ist im Bereich des 2. Geschosses mindestens 1/3 der Grundfläche des 1. Geschosses zu überbauen.

12. Gebäude und bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dürfen die Gebäudehöhe des Baudenkmales im Sonstigen Sondergebiet **SO1 Beherbergung/Dienstleistung** nicht übersteigen.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

13. Die Baugrenzen dürfen in den Mischgebieten **MI - MI 2** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Hausritten/Treppen und Balkonen bis zu 2 m, im Bereich angrenzend an die Barbier Straße bis zu 0,5 m, überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen, w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Hausritten, außer zur angrenzenden Barbier Straße, unzulässig.

**Hinweis:** Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich des Gewässerandstreifens sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

14. Im Rahmen der offenen Bauweise sind abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Mischgebieten **MI, MI 1** nur Gebäudehöhen bis 17 m zulässig. Die zulässige Grundfläche der Gebäude darf dabei 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

15. Im Rahmen der abweichenden Bauweise darf im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ohne seitlichen Grenzabstand (gem. § 22 (4) i. V. m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO) auf die nördliche und südliche Baugrenze gebaut werden.

16. Im Bereich der Fläche für Stellplätze/Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Nutzung von bis zu 50% der Stellplätze in den Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet **SO1 Beherbergung/Dienstleistung** zulässig.

**Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

17. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Mischgebieten **MI - MI 2** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche "Cokturhof" angrenzende Stellplätze / Stellplatzanlagen.

18. Für die Anlage von Stellplätzen im Bereich der Mischgebiete **MI - MI 2**, des Allgemeinen Wohngebietes **WA** und des Sonstigen Sondergebietes **SO** gilt: Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60 % wasserdurchlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rosengrünststeinen, breittufig verlegtem Pflaster, Ockopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten ist der Einbau von bituminös gebundenen Decken und Straßenbeton zulässig. Im Bestand vorhandene, in gebundener Bauweise hergestellte Stellplätze, bleiben bei Nachnutzung von vorstehender Festsetzung unberührt.

19. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete **MI - MI 2**, des Allgemeinen Wohngebietes **WA** und des Sonstigen Sondergebietes **SO** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegraben sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen des Straßenzuges Cokturhof aus entzogen sind.

20. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind darüber hinaus im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO sind Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

**Gewässerandstreifen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

21. Im Bereich der nachrichtlichen Übernahme mit der Bezeichnung Gewässerandstreifen und dem diese Darstellung überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**D**), ist die Anlage eines bis zu 3 m breiten Fuß- und Radweges zulässig. Im Bereich von vorhandenem, vitalem Laubbaumbestand sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB Wurzelstützmaßnahmen vorzusehen.

22. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist im Bereich nachrichtlicher Übernahme mit der Bezeichnung Gewässerandstreifen die Anlage eines bis zu 3,0 m breiten Fuß- und Radweges zulässig.

**Hinweis:** Die Nutzungen im Gewässerandstreifen sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

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

23. Im gesamten Planungsgebiet ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schädlichen Verankerung des anliegenden Oberflächenwassers gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

**Hinweis:** Die Verankerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abfließt, stellt einen Teilbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

24. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sowie auf der zum Erhalt und zur Bepflanzung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind die vorhandenen standortgerechten Laubbäume zu erhalten und zu pflanzen; die Koniferen können durch Pflanzung von standortgerechten Arten gemäß Artenliste oder wahlweise heimischen Obstgehölzen, ersetzt werden.

25. Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet **SO Beherbergung/Dienstleistung** sowie in den Mischgebieten **MI, MI 1** und **MI 2** sind mindestens mit Landschaftsrauten zu begrünen und zu pflanzen. Die Rautebestand der Gewässerbenutzung nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB sicher zu stellen. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

26. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und in den Mischgebieten **MI, MI 1** und **MI 2** ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität zu erhalten und in der Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schnadaufwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflanzen und in ihrer Vitalität zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Pflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winterlinde, Sommerlinde oder Sileiche zu verwenden. Eine Entbaumung der Kronenanteile der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist nicht zulässig. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) Ersatz zu schaffen.

\*gemäß Liste zur Karte "Baumbestand / Biotop- und Nutzungstypen" - Anlage der Begründung des Bebauungsplanes

**Artenliste**

**Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen**

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Sileiche
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Ulmus laevis	Platanulme
Platanus acerifolia	Platane		

**Sträucher, Gehölzgruppen, Hecken**

Acer campestre	Feldahorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundrose
Cornus mas	Hartrieel	Salix aurita	Ohrwende
Cornus sanguinea	roter Hartrieel	Salix fragilis	Bruchweide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus*	Pflaferhülchen	Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
		Viburnum opulus*	Gem. Schneeball

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter:

**Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbime	Philadelphus coronarius*	Bauern-Jasmin
Bux sempervirens	Buchsbaum	Prunus cerasifera nigra	Blutpflaume
Chaenactis mollis	Zierulme	Prunus serotina	Jap. Zierkirsche
Deutzia scabra	Deutzie / Schneeflockenstrauß	Rosa spec.	Wildrosenarten

**Hamamelis mollis**

Hibiscus in Sorten	Hibiscus	Symphoricarpos alba*	Schneebere
Ligustrum vulgare	Liguster	Syringa vulgaris	Flieder
Lonicera periclymenum	Reut. Heublatt	Toxus baccata*	Eibe
Lonicera xylosteum*	Deut. Heckenkirsche	Vinca major	Immergrün

\* nicht für die Verwendung im Bereich von Kinderspielflächen geeignet

**Hinweis:** Die Nutzungen im Gewässerandstreifen sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

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

23. Im gesamten Planungsgebiet ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schädlichen Verankerung des anliegenden Oberflächenwassers gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

**Hinweis:** Die Verankerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abfließt, stellt einen Teilbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

24. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sowie auf der zum Erhalt und zur Bepflanzung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind die vorhandenen standortgerechten Laubbäume zu erhalten und zu pflanzen; die Koniferen können durch Pflanzung von standortgerechten Arten gemäß Artenliste oder wahlweise heimischen Obstgehölzen, ersetzt werden.

25. Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet **SO Beherbergung/Dienstleistung** sowie in den Mischgebieten **MI, MI 1** und **MI 2** sind mindestens mit Landschaftsrauten zu begrünen und zu pflanzen. Die Rautebestand der Gewässerbenutzung nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB sicher zu stellen. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

26. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und in den Mischgebieten **MI, MI 1** und **MI 2** ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität zu erhalten und in der Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schnadaufwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflanzen und in ihrer Vitalität zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Pflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winterlinde, Sommerlinde oder Sileiche zu verwenden. Eine Entbaumung der Kronenanteile der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist nicht zulässig. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) Ersatz zu schaffen.

\*gemäß Liste zur Karte "Baumbestand / Biotop- und Nutzungstypen" - Anlage der Begründung des Bebauungsplanes

**Artenliste**

**Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen**

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Sileiche
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Ulmus laevis	Platanulme
Platanus acerifolia	Platane		

**Sträucher, Gehölzgruppen, Hecken**

Acer campestre	Feldahorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundrose
Cornus mas	Hartrieel	Salix aurita	Ohrwende
Cornus sanguinea	roter Hartrieel	Salix fragilis	Bruchweide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus*	Pflaferhülchen	Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
		Viburnum opulus*	Gem. Schneeball

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter:

**Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbime	Philadelphus coronarius*	Bauern-Jasmin
Bux sempervirens	Buchsbaum	Prunus cerasifera nigra	Blutpflaume
Chaenactis mollis	Zierulme	Prunus serotina	Jap. Zierkirsche
Deutzia scabra	Deutzie / Schneeflockenstrauß	Rosa spec.	Wildrosenarten

**Hamamelis mollis**

Hibiscus in Sorten	Hibiscus	Symphoricarpos alba*	Schneebere
Ligustrum vulgare	Liguster	Syringa vulgaris	Flieder
Lonicera periclymenum	Reut. Heublatt	Toxus baccata*	Eibe
Lonicera xylosteum*	Deut. Heckenkirsche	Vinca major	Immergrün

\* nicht für die Verwendung im Bereich von Kinderspielflächen geeignet

**Hinweis:** Die Nutzungen im Gewässerandstreifen sind den Bestimmungen des Fachplanungsrechtes (Wasserrecht) unterlegen.

**Satzung der Stadt Schönebeck (Elbe) über den Bebauungsplan Nr. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE" - 3. ÄNDERUNG, (ZUGLEICH ERWEITERUNG) ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

**Präambel**

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) vom ..... 2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbier Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A  
- Planzeichnung Maßstab 1:1.000  
- Planzeichenerklärung gem. Planzeicherverordnung (PlanZV)

Teil B  
- Textliche Festsetzungen  
- Rechtsgrundlagen

**Verfahrensvermerk**

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 9 "Cokturhof - Barbier Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 15.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 23-1 am 25.05.2014 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den .....  
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GBR Dr. Ing. W. Schwertd  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Schönebeck (Elbe), den .....  
Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 19.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbier Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung und die dazugehörige Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 19 am 06.05.2018 erfolgt.

Schönebeck (Elbe), den .....  
Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbier Straße" - 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen hierzu, hat in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 12.06.2018 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und die Auslegungsfähigkeit von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 1