

GEe	I
H	g
5,0m	

Geschäftshaus/Laden

GEe

Telekom-
gelände

Planzeichenerklärung
Planzeichenerklärung 1990 – PlanzV90

- Art der Nutzung
 - GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt
Siehe Textl. Festsetzungen Pkt. 1 und 121
(§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - ▽ Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur
 - o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - ┌ Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - + Anbaufreie Zone
gemäß FStrG

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß das Plangebiet von der Nutzung her ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist. Es sind nur Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Pkt.1 u. 2 zulässig.
- Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
- Traufhöhe ≤ 5,00m über dem Bezugspunkt
- Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt.
- Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der tiefste Verschneidungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem Gebäude.
- § 9 Abs. 2 BauGB
- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gewerbegebietsfläche sind zu mindestens 30 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Teilflächen erfolgen. Bei den Pflanzungen sind mindestens 50 % einheimische Gehölze zu verwenden.
- Dichte Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen mit Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 10 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Teilflächen erfolgen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rosen zu begrünen.
- Dichte Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen mit Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 60 einheimische und standortgerechte Sträucher und zwei Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Teilflächen erfolgen.
- Das nach der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ermittelte Ausgleichsdefizit für das Vorhaben von 18.791,5 Werteinheiten nach dem Bewertungsverfahren Land Sachsen-Anhalt wird durch die Entseigerung von 1450 m² befestigter Fläche auf dem Flurstück 79/4 in der Flur 10 der Stadt Schwanebeck (Okoflächenpool) kompensiert. Nach der Entseigerung wird die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Die Umsetzung der Maßnahme muß nach spätestens einem halben Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung für das Gebäude erfolgen.
- Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen. Diese müssen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen erfolgen. Mindestens drei Jahre nach der Pflanzung ist eine Anwachspflege abzusichern.
- Bei der Entwicklung der Baufäche und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB/NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichts zu beachten.
- Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäum- und Straucharten müssen folgende Qualität aufweisen:
- bei Laubbäumen – Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16–18 cm mit Drahtballen und mind. 3 x verpflanzt
- bei Sträuchern (außer bodendeckende Bepflanzung) eine Höhe von mind. 0,6 m (ohne Ballen) mind. 2 x verpflanzt
- Kletterpflanzen mind. 2 x verpflanzt

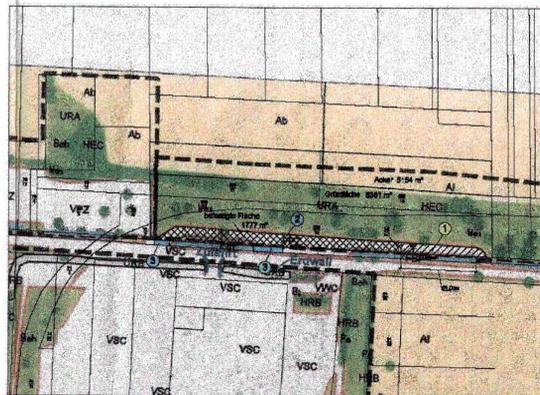
Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten (Auswahl)

- a) Pflanzliste
- Bäume

Salix caprea	(Salweide)
Malus domestica	(Kultur-Apfel)
Pyrus	(Birne)
Prunus avium	(Süß-Kirsche)
Prunus cerasus	(Sauer-Kirsche)
Prunus domestica	(Pflaume)
 - Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	2–4 m
Euonymus europaea	(Europäisches Pfaffenhütchen)	2–5 m
Ligustrum vulgare	(Gemainer Liguster)	3–5 m
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)	bis 3 m
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)	bis 3 m
Salix caprea	(Salweide)	1–3 m
Carpinus betulus	(Hainbuche)	bis 7 m
Corylus avellana	(Haselnuss)	3–5 m
Malus sylvestris	(Holzapfel)	3–5 m
Pyrus pyraeaster	(Holzbirne)	2–4 m
Prunus spinosa	(Schlehe)	2–3 m
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)	1 m
Rosa canina	(Hundrose)	3–5 m
Rhamnus frangula	(Faulbaum)	2–3 m
- b) Alle anzupflanzenden Gehölze sind fachmännisch zu setzen, zu pflegen sowie bei Abgang durch den Vorhabenträger zu erneuern.
- Das auf der überdachten Fläche anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mittels einer Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Lageplan für externe Ersatzmaßnahmen



Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Schwanebeck hat in seiner Sitzung am 07.11.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.12.2007 erfolgt.

Schwanebeck, 16.06.08
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Am 28.12.2007 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentl. Veranstaltung (§ 3 (1) BauGB). Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 (1) BauGB).

Schwanebeck, 16.06.08
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Beschluß zum Entwurf/Auslegung

Der Stadtrat Schwanebeck hat in seiner Sitzung am 05.03.2008 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2008 bis 27.09.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.03.2008 bis zum 20.03.2008 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 (2) BauGB).

Schwanebeck, 16.06.08
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die vorgegebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen. Der Stadtrat Schwanebeck hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 04.04.2008 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 10 BauGB).

Schwanebeck, 16.06.08
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Ausfertigung

Die Vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und Durchführungsvertrag wird hiermit ausfertigt.

Schwanebeck, 16.06.08
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt in der Zeit vom 20.03.2008 bis zum 19.06.08 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. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.06.08 in Kraft getreten.

Schwanebeck, 19.06.08
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Präambel

Rechtsgrundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist § 10 des Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 2, 6 und 44 des Gesetzes über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993), zul. geändert am 16.11.2006 (GVBl. LSA, 2006 S.522).

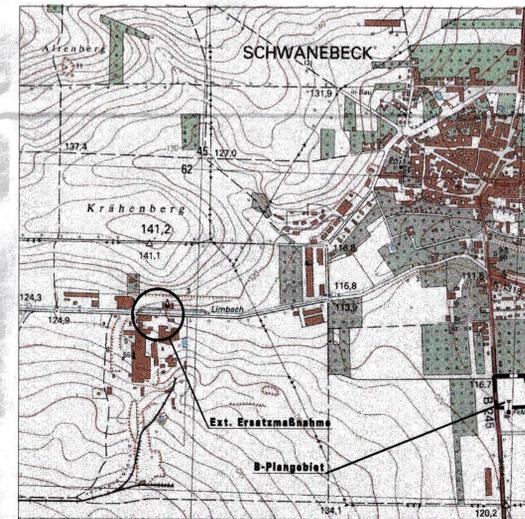
Planunterlage

Kartengrundlage:
Auszug aus Liegenschaftskarte 1:500 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt durch den ObVing Brumme, Merseburg
Gemeinde: Schwanebeck, Stadt
Gemarkung: Schwanebeck
Flur: 11
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 08/2007
Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 20.12.2007
Aktenzeichen: A9-4855/07

Planverfasser

Der Plan wurde im Auftrage der Stadt Schwanebeck vom Ingenieurbüro Thiel und Partner GmbH, Halberstadt ausgearbeitet.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000
BlattNr.: M-32-11-A-a-2
Ausgabejahr: 1996
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 12.04.2007 Aktenzeichen: A9-35440/07

Stadt Schwanebeck Original Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §8(3) BauGB "Einzelhandelsbetrieb Halberstädter Straße"

Vorhabenträger: RATISBONA Gradl & Co. KG
Kumpfmüller Straße 5
93047 Regensburg

Gemeinde : Stadt Schwanebeck
Maßstab : 1:500
Stand : Mai 2008
