

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 353 - 3.1 "Halberstädter Chaussee 5"

Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 606
Maßstab: 1 : 500
Stand der Planungsunterlage: 2009
Vervielfältigungsurlaubnis: LVerGeo A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan: Ingenieurbüro Förster
Vermessung / Immobilienbewertung
Berliner Chaussee 106-112
39114 Magdeburg

Höhenbezugssystem: 160 (NHN)
Lagesystem: LS 150
Stand: 2010

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden eingeschränkte Gewerbegebietsflächen für die Einrichtung und den Betrieb eines Zwischenlager- und Containerplatzes für Baustoffe und Materialien ausgewiesen.
Gemäß den einzelnen innerbetrieblichen Nutzungen werden als Teilflächen die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- GE 1: Betriebsleitung, Annahme
- GE 2: Fahrzeug- und Containerstellplatz
- GE 3: Zwischenlager
- GE 4: Zwischenlager

1.1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:

- 3. Tankstellen
 - 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - 3. Vergnügungstätten
- werden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.4 Für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Der Nachweis der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen ist für die Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 über deren Gesamtfläche zu erbringen.

1.1.5 Für die gewerblichen Nutzungen ist ausschließlich der Tagbetrieb mit Arbeitszeiten von 6.00 Uhr bis 18.00 Uhr an Wochentagen von Montag bis Samstag zulässig. Der Tagbetrieb in den darüber hinausgehenden Zeiten zwischen 18.00 Uhr und 22.00 Uhr und der Nachtbetrieb zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sind nicht zulässig.
Der Betrieb an Sonntagen und an Feiertagen ist ebenfalls ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr.2 BauNVO
- und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:

- Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO
- werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der Mischgebietsfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.
- 2.2 Das im Mischgebiet auf dem Flurstück 526 / 97 ausgewiesene Lagergebäude, die auf dem Flurstück 527 / 97 ausgewiesenen Bürocontainer sowie die im GE 3 auf dem Flurstück 10362 ausgewiesenen Schüttgutboxen sind an dieser Stelle mit den ausgewiesenen Höhen zwingend zu errichten bzw. zu erhalten.
- 2.3 Die westliche, südliche und östliche Gebäudewand des Lagergebäudes auf dem Flurstück 526 / 97 und die westliche Gebäudewand des Bürocontainers auf dem Flurstück 527 / 97 sind geschlossen ohne Türöffnungen, Fenster o.ä. auszuführen.

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

- 3.1 Zufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterterrassen, Grobflurpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Verkehrsflächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

4. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Auf der privaten Grünfläche A ist eine begründete Sichtschutzwand aus bepflanzbaren Verbundsteinen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über der Bezugshöhe zu errichten. Für die Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
Kriechspindel (Euonymus fortunei 'Emerald 'n Gold')
Großblättriges Immergrün (Vinca major)
- 4.2 Auf der privaten Grünfläche B ist eine Hecke aus immergrünen Gehölzen (Eibe - Taxus spec.) als Sichtschutz zu pflanzen.

II Hinweise

Hinweis auf Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt von Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Hinweis auf Bodenkennwerte

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" (2009) ist zu beachten.

Hinweis zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.02.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1 "Halberstädter Chaussee 5", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 20. JAN. 2015
Dipl.-Ing. Ingo Förster
Berliner Chaussee 106-112 - 39114 Magdeburg
S 10 949 391 331530 - info@messtvet.eu
ObVermittlung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 25.02.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1 "Halberstädter Chaussee 5" beschlossen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.03.2010 über das Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch

14-tägige Offenlegung der Planungsunterlagen am 02. FEB. 2015

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der (frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung

berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.11.2013 bis

06.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.10.2013 dem Entwurf

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2013 über das Amtsblatt Nr. 39

ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.11.2013 bis

06.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der

Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 22.02.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung genehmigt. In gleicher Sitzung wurde die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 353-3.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1, einschließlich dem Vorhaben-

und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 02. FEB. 2015 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1 ist gemäß

§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 353-3.1 "Halberstädter Chaussee 5" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in

Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 02. FEB. 2015
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg, den 02. FEB. 2015

Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg, den 02. FEB. 2015

Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg, den 02. FEB. 2015

Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg, den 02. FEB. 2015

Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Magdeburg

Planzeichenerklärung

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

GEe	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GEe1	Betriebsleitung / Annahme	
GEe2	Fahrzeug- und Containerstellplatz	
GEe3	Zwischenlager	
GEe4	Zwischenlager	
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bis Höchstmaß über 84,5 m NHN
§ 1 BauNVO	als Mindest- bis Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel Tag in dB (A)
§§ 17, 19 BauNVO	

Höhe der baulichen Anlagen über 84,5 m NHN

OK	Oberkante als Höchstmaß (z.B. OK 5,0 m) als Mindest- und Höchstmaß (z.B. OK 1,5 m - 1,8 m)
----	--

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen	
Einfahrt	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, privat	
--------------------	--

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
---	--------------------------------------

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen a - zugunsten Anlieger, Versorger und Feuerwehr b - zugunsten Versorger und Feuerwehr c - zugunsten Versorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Hauptgebäude (Bestand)	
Nebengebäude (Bestand)	
Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
Flurgrenze	

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 wurde ausgearbeitet von:

Steinbrecher und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40 a
39112 Magdeburg

Magdeburg, den

Planverfasser

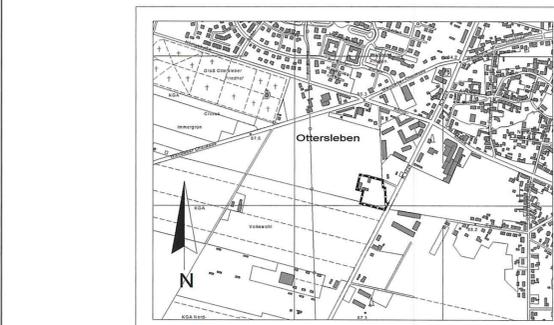
Landeshauptstadt Magdeburg
DSO242/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1

HALBERSTÄDTER CHAUSSEE 5

Stand: Juni 2014

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Halberstädter Straße 40a
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2014