

1. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) § 10 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch die Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 und der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1-3 BauNVO
 Zweckbestimmung: Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Satz 1-3 BauNVO unter Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke (Satz 4) bei Einhaltung eines Anteiles von mindestens zwei Dritteln produktiveren Gewerkes.
 Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.
 Ausgeschlossen sind Vergnügungstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Autohandel im Zusammenhang mit Werkstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 II, IV = Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
 0,8 = Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO
 1,2; 2,4 = Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und im Plan zeichnerisch dargestellt.
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 22 BauNVO festgesetzt:
 o = offene Bauweise: Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, Länge der Gebäude <50 m
 a = abweichende Bauweise: Länge der Gebäude >50 m.

Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Das Plangebiet wird über die zeichnerisch festgesetzten (dem öffentlichen Verkehr gewidmeten) Straßenverkehrsflächen erschlossen, die Breite der Verkehrsflächen ist im Plan gekennzeichnet.
 Die festgesetzten Verkehrsflächen beinhalten die Führung von:
 - Fahrbahn und Gehbahn in der inneren Erschließungsstraße,
 - Fahrbahn und 2 Gehbahnen in der Führung zur "Großen Sülze" und
 - Fahrbahn und kombinierte Rad- und Gehbahn an der Ebendorfer Chaussee
 Die erforderlichen Park- und Stellplätze sind durch die Investoren auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Auf den privaten Grundstücksflächen ist ein Grünanteil von mindestens 10% festgesetzt und nachzuweisen.
 Auf den privaten Grundstücksflächen ist an der Seite Ebendorfer Chaussee im Anschluss an die öffentlichen Flächen ein Streifen von 5 m mit einheimischen Laubbäumen entsprechend Pflanzliste anzupflanzen. Ausgenommen ist der 30 m breite Abschnitt mit Leitungsgrüt.
 Desweiteren sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenfronten im Gewerbegebiet auf jeweils 15 m Länge ein Baum nach Pflanzliste anzupflanzen sowie Eintrindungen an den Straßenfronten zu hinterpflanzen.
 Auf je 5 Stellplätze gerechnet ist ein Baum zu pflanzen (Baumscheibe 10 m²).
 Der verbleibende öffentliche Raum zwischen Rand Ebendorfer Chaussee und neuen privaten Grundstücksflächen ist von Bebauung freizuhalten und als Grünfläche mit Rasen anzulegen.
 Die Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 An den im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Standorten und Flächen sind einheimische Laubbäume gemäß beiliegender Auswahlhilfe zu pflanzen. Diese sind bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Im Geltungsbereich des Leitungsgrütes ist anstelle der Baumpflanzungen eine Grasfläche anzulegen.

7. Weitere Festsetzungen

Nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Pharmaziegroßhandel GEHE.

Die ausgewiesenen Flächen für stadttechnische Zwecke (§ 9 Abs. 1 BauGB) dienen
 1) der Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens für das gesamte Plangebiet
 2) der Errichtung einer Transformatorstation im Lastschwerpunkt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind im Plan gekennzeichnet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und ergeben sich aus den Anforderungen einer Gasochdruckleitung.
 Die Abstandsfordernung von 15 m rechts und links der vorhandenen Gasstrasse betrifft Bauwerke aller Art.

Die Befestigung der gekennzeichneten Flächen mit wiederaufnehmbaren Pflasterungen und Nutzung als Parkfläche sowie Überfahrungen (keine Schwerlasttransporte) sind zulässig.

8. Hauptversorgungsleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Im Plangebiet verläuft eine unterirdische Fernversorgungsstrasse (Gasochdruckleitung).
 Die Hauptversorgungsleitungen des Gebietes werden entsprechend des Erschließungsplanes eingeordnet.

1.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 83 Abs. 1 BauO)
 Dachneigung
 Die zulässigen Dachneigungen liegen zwischen 0 bis 25°. Die Giebelstellungen sind aufeinander abzustimmen.
 Die festgesetzten Traufhöhen sind Maximalhöhen, gerechnet von Gehwegoberkante (§ 18 BauNVO). Abweichungen um + 1,00 m von den festgesetzten Höhenangaben sind zulässig.
 Nebengebäude sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außenwandgestaltung anzupassen.

2. Werbeanlagen
 (§ 83 Abs. 1 BauO)
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 Die Werbeanlagen sind in Maßstablichkeit, Werkstoff und Farbe auf das zugehörige Gebäude abzustimmen.
 An der Einfahrt in das Gewerbegebiet ist eine Sammelwerbeanlage mit einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

3. Eintrindungen
 Eintrindungen dürfen eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten. Sie sind an den Straßenfronten unabhängig vom Grundstück in einheitlicher Höhe auszuführen.
 Zugelassen sind Gitterdrahtzäune mit Stahlposten oder Hecken.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der Baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
 0,8 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 1,2 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

TH = 10m Traufhöhe gerechnet von Gehwegoberkante gem. § 18 BauNVO

Bauweise

a "abweichende Bauweise" gem. § 22 BauNVO, zulässige Gebäudelänge >50m
 o offene Bauweise ge. § 22 BauNVO
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB

Grünflächen
 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Grünfläche mit Rasenanpflanzung

Weitere Nutzungsarten/ Planzeichen

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Elektrizität
 Abwasser (Regenrückhaltung)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Unterirdische Leitungsstrasse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
 Abstandsangabe Grundstücksgrenze-Baugrenze bzw. Straße-Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Breite der öffentlichen Verkehrsflächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hinweischarakter

Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 BauGB

VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) hat die Stadtverordnetenversammlung diesen Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 27.08.92  Oberbürgermeister  1. Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 27.08.92  1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 27.08.92  1. Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht, am 05.02.1992.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02. bis 20.03.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 27.08.92  1. Bürgermeister

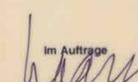
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 21.07.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Magdeburg, den 27.08.92  1. Bürgermeister

Die Planungsinhalte weist die städtebaulichen und baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach dem Stand vom August 92 auf.
 Sie ist hinsichtlich der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.

Magdeburg, den 20.1.93  Stadtvermessungsamt

Bezirksregierung Magdeburg
 Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
 mit Auflagen-Maßnahmen-Hinweisen

Magdeburg, den 02.04.1993  Im Auftrage 

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 23.04.93 im Amtsblatt 2 b bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.93 in Kraft getreten.

Magdeburg, den 29.04.93  1. Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 30.04.94  Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 02.06.2000  Stadtplanungsamt

SALEG
 SACHSEN- ANHALTISCHE
 LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH HALLE /S KURALLEE 14

STADT MAGDEBURG
 STADTTEIL KANNENSTIEG

BEBAUUNGSPLAN
 „EBENDORFER CHAUSSEE“

NORDSEITE M 1 : 1 000
Urschrift
 DATUM: Dezember 1992

