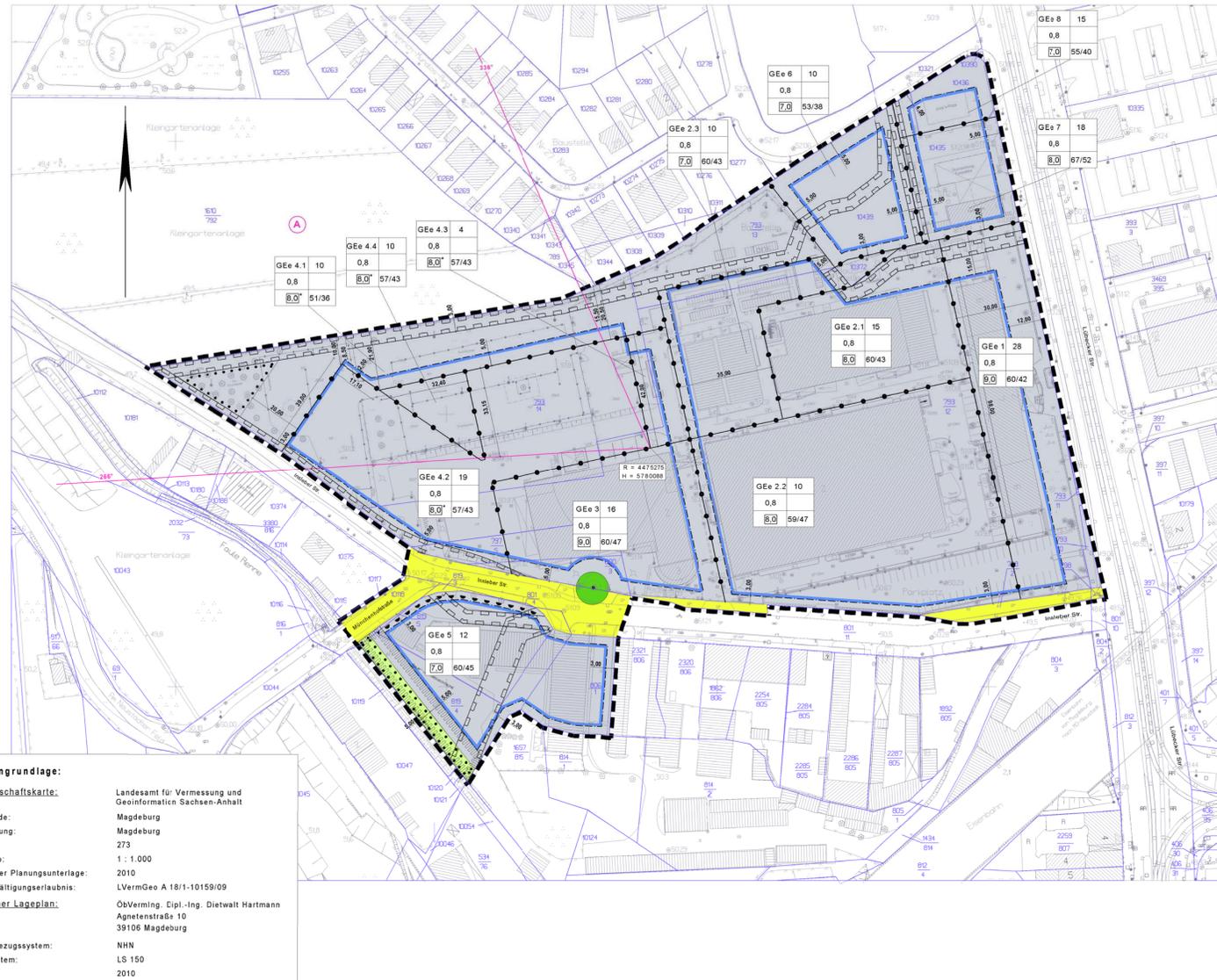


# Bebauungsplan Nr. 134 - 7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße"

## TEIL A: Planzeichnung



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde: Magdeburg  
Markung: Magdeburg  
Flur: 273  
Maßstab: 1 : 1.000  
Stand der Planungsunterlagen: 2010  
Vervielfältigungserlaubnis: LVermGeo A 18/1-10159/09  
amtlicher Lageplan: ObVerming. Dipl.-Ing. Dietwart Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg  
Höhenbezugsystem: NNH  
Lagesystem: LS 150  
Stand: 2010

## TEIL B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1, GEe 2.1, 2.2 und 2.3, GEe 3, GEe 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 sowie GEe 8 festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

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 Bebauungsplanes.

Die im GEe 7 auf dem Flurstück 10435 befindliche Tankstelle ist ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung dient ausschließlich der Bestandssicherung und wird im Falle einer Nutzungsaufgabe nichtig.

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

- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - 3. Vergnügungstätten
- werden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 In den GEe 5 und 6 ist die Errichtung von Gebäuden im Bereich der eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern nur in Verbindung mit einer Umverlegung der jeweiligen Versorgungsleitungen möglich.

1.2 Einzelhandel

1.2.1 Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen sind gem. § 1 Absatz 8 BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht unter nachstehend genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche einnehmen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 und 21 BauNVO)

2.1 Für alle Bauflächen wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Der Nachweis der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen kann für die Teilflächen GEe 1, GEe 2.1, 2.2 und 2.3, GEe 3, GEe 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 über deren Gesamtfläche gerechnet werden.

2.2 Im GEe 2.1 ist, abweichend von der im Planteil A festgesetzten Höhe, auf einer Grundfläche von maximal 6 m x 6 m eine Höhe von 36 m über der Bezugshöhe zulässig.

2.3 Im GEe 4.2 ist, abweichend von der im Planteil A festgesetzten Höhe, auf zwei getrennten Flächen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 36,5 m x 32 m eine Höhe von 22 m über der Bezugshöhe zulässig.

2.4 Im GEe 4.1 ist, abweichend von der im Planteil A festgesetzten Höhe, auf einer Grundfläche von maximal 7 m x 3 m eine Höhe von 19 m über der Bezugshöhe zulässig.

2.5 Die im Planteil A festgesetzten Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen können um bis zu 2,5 m durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (z.B. Masten, Abluftleitungen) überschritten werden.

2.6 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 4 wird für die Teilflächen 4.1, 4.2 und 4.3 die Baumassenzahl 8,0 festgesetzt. Der Nachweis der Baumasse ist über die Gesamtfläche des GEe 4 zu führen.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 11, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden) sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.

### 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft werden für die eingeschränkten Gewerbegebiete Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Nutzungsschablone im Planteil A angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für den im Planteil A dargestellten Richtungssektor A (Ursprung  $R = 4475275 / H = 5780088$ ; Bereich  $266^\circ$  bis  $336^\circ$  bezogen auf die Nordrichtung  $0^\circ$ , rechtsdrehend) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Teilflächen GEe 4.2, GEe 4.4 und GEe 3 nachts um +4 dB(A). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 angegebenen Gleichungen (2) und (3).

4.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn sein Beurteilungspiegel den Immissionswert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

4.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen.

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

5.1 Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Grobfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

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

6.1 Die nach Norden und nach Süden ausgerichteten fensterlosen Außenfassadenflächen von Gebäuden im GEe 4.2 sind auf einer Fläche von insgesamt 2.080 m<sup>2</sup> mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 im Umweltbericht zu begrünen. Die Artenwahl hat so zu erfolgen, dass mindestens 50 % der Pflanzen eine Wuchshöhe von 10 m erreichen können. Es sind 7 Kletterpflanzen je laufende 10 m zu pflanzen. Die Breite des durchgangigen Pflanzstreifens beträgt mindestens 0,75 m.

6.2 In die begrünter Fassaden sind in einer Höhe von mindestens 5 m über Gelände insgesamt 12 Nisthilfen zu integrieren (4 Nisthöhlen, Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 26 mm; 4 Nisthöhlen, Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 32 mm; 4 Nisthöhlen, Brutraum Ø 14 cm, Flugloch 45 mm).

6.3 Auf Freiflächenstellplätzen für PKW ist je angelegene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzbar, Stammumfang 16 - 18 cm, anzuordnen. Die Arten sind nach der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu wählen.

6.4 Die Mindestgröße für die unversiegelten und nicht zu befahrenden Baumscheiben beträgt 8 m<sup>2</sup>.

### II Hinweise

#### Hinweis auf Bombenabwurfgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

#### Hinweis auf Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. sowie den vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt gem. § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA) vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

#### Hinweis auf Bodendenkmale

auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

#### Hinweis auf Baumschutzsatzung

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

#### Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 (GO LSA) vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den Bebauungsplan Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den ..... Siegel

ObVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.08.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße" im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.09.2010 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße" wurde ab dem Verfahrensschritt Entwurf und öffentliche Auslegung mit einer Umweltprüfung gem. § 2a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wurde damit ab dem Verfahrensschritt Entwurf beendet.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße" beschlossen. Die Änderung des Geltungsbereichs wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße" beschlossen. Die Änderung des Geltungsbereichs wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.09.2010 durchgeführt worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2010 und 01.12.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-7 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-7 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 134-7 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 134-7, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom ..... wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 134-7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 134-7 übereinstimmt.

Magdeburg, den ..... Siegel

Stadtplannungsamt

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Stadtplannungsamt

## Planzeichenerklärung

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

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 8 BauNVO
----------------------------------	------------

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

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (OK) über 51,6 m NNH § 18 BauNVO
§ 8 BauNVO	
Grundflächenzahl GRZ	
§§ 17, 19 BauNVO	
Baumassenzahl	Emissionskontingente $L_{EK}$ gem. DIN 45691 in dB (A) / m <sup>2</sup> Tag / Nacht
§ 17, 21 BauNVO	
8,0	siehe Textfestsetzung Nr. 2.6

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

Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
-----------	--------------------

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen öffentlich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, Abs. 6 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche privat	
-------------------	--

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Gewässerschontreifen gem. § 94 WG LSA	
--	--

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
---	--------------------------------------

Erhaltung: Baum	
-----------------	--

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	------------------

Richtungssektoren mit Emissionszusatzkontingenten $L_{EK}$	
Abgrenzung Richtungssektoren	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern	§ 9 Abs. 21 BauGB
---	-------------------

Flurstücknummer	
Flurstücksgrenze	
Flurgrenze	

Gebäudebestand	
----------------	--

- 1 = Verwaltungsgebäude
- 2 = Produktionsgebäude
- 3 = Technikgebäude
- 4 = Energiezentrale 1
- 5 = Energiezentrale 2
- 6 = Energiezentrale 3
- 7 = Servicezentrum

Landeshauptstadt Magdeburg



DS 0589/10 Anlage 2 Stadtplannungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 - 7

LUEBECKER STRASSE 2 / INSLEBER STRASSE

Stand: Februar 2011

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser: ISP Ingenieurguppe Steinbrecher + Partner Heilbrunnstraße 40b 39112 Magdeburg  
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000 Heilbrunnstraße 40b Stand des Stadtkartenvermessungs: 04/2010