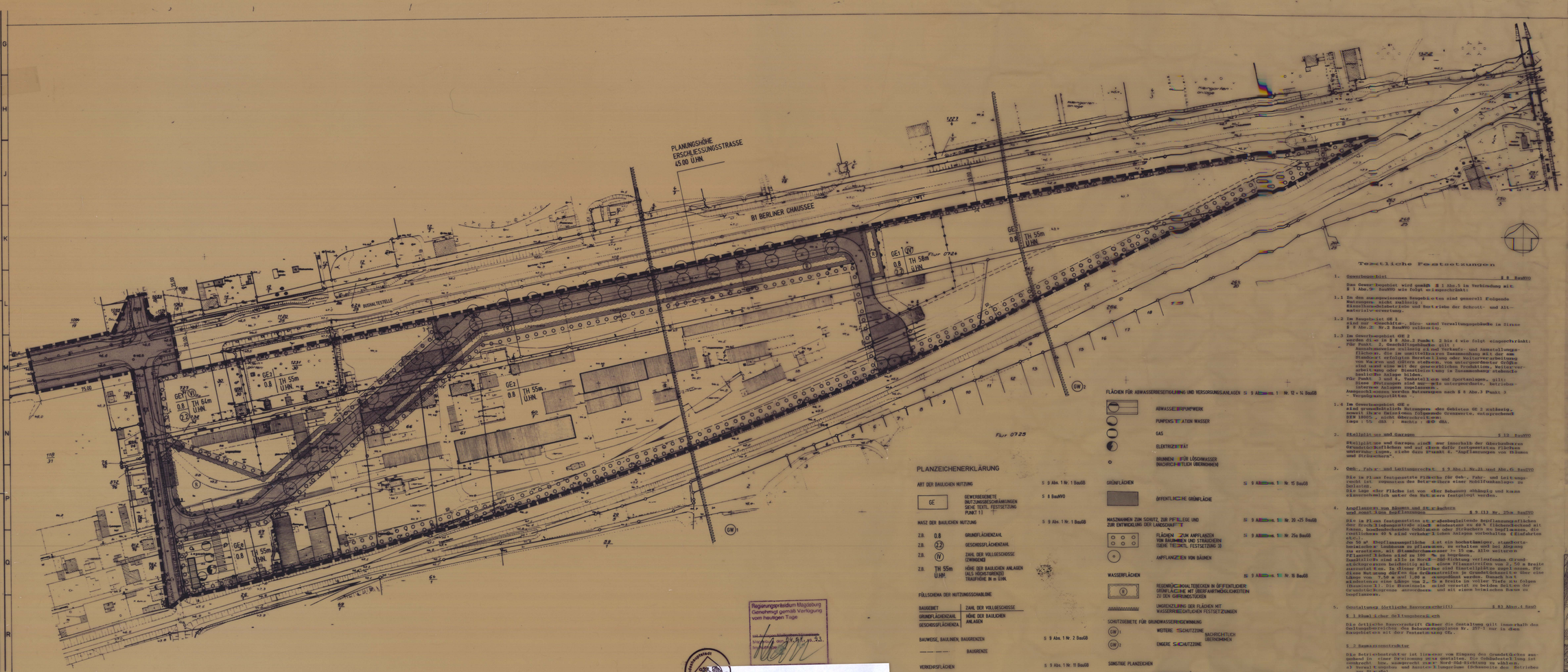


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — GEWERBEGEBIETE (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG PUNKT 1) — § 8 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0.8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

z.B. 2.2 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

z.B. IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

z.B. TH 55m ü.NN — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (ALS HÖCHSTGRENZE) TRAUFHÖHE IN m ü.NN.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
GESCHOSSFLÄCHENZA	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB

ABWASSERPUMPWERK

PUMPENSTATION WASSER

GAS

ELEKTRIZITÄT

BRUNNEN FÜR LÖSCHWASSER (NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 +25 BauGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 3) — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

WASSERFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

REGENWASSERKANALTEICHEN IN OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE MIT DER ANTHMÖGLICHKEITEN ZU DEN GIFHUNGSTÜCKEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERMEIDLICHEN FESTSETZUNGEN

SCHUTZZEBIETE FÜR GRUNDWASSERGEWINNUNG

WEITERE SCHUTZZONE (NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)

ENGERE SCHUTZZONE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 Abs. 7 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

FLURGRENZE

FLURSTÜCKS- UND FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

VORHANDENE GEBÄUDE

BÖSCHUNG

+44.4 m NN — HÖHENPUNKTE IN m ü.NN.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Im Auftrag
29.03.93

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 15.10.1994

Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

1.1 In den ausgewiesenen Baugebieten sind generell Folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe der Schrott- und Altmaterialverwertung.

1.2 Im Baugebiet GE 1 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in Form von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet GE 2 werden die in § 8 Abs. 2 Punkt 2 bis 4 wie folgt eingeschränkt:
Für Punkt 2, Geschäftsgebäude, gilt:
- Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen, von untergeordneter Größe sind und eine mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung in Zusammenhang stehende Qualität des Anlage bilden.
Für Punkt 3, Vergnügungsstätten und Sportanlagen, gilt:
- Diese Nutzungen sind nur als untergeordnete, betriebsinterne Anlagen zugelassen.
Ausgeschlossen werden Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3
- Vergnügungsstätten.

1.4 Im Gewerbegebiet GE 2 sind grundsätzlich Nutzungen des Gebietes GE 2 zulässig, soweit ihre Emissionen folgende Grenzwerte, entsprechend DIN 18005 - Blatt 1 Beiblatt 1 nicht überschreiten:
Lags: 55 dBA ; Nachts : 40 dBA.

2. Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen, siehe dazu Punkt 4, "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern".

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die in Plan festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten des Betreibers einer Mobilfunkanlage zu belasten.
Die Lage der Fläche ist von der Bebauung abhängig und kann einvernehmlich unter den Nutzern festgelegt werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Arten Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 25a BauNVO

Die in Plan festgesetzten straßenbegleitenden Bepflanzungsflächen (Breite 3 lfdmgen) sind mindestens zu 60 % flächendeckend mit Bäumen, boschenbenden Gehölzen oder Sträuchern zu bepflanzen, die restlichen 40 % sind vorbehalten für Anlagen vorbehalten (Einfahrten etc.).
Je 50 m² Bepflanzungsfläche ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, mit Stammdurchmesser >= 15 cm. Alle weiteren Pflanzen sind zu 100 % zu begrünen.
Zusätzlich sind alle in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen beidseitig mit einer Pflanzreihen von 2,50 m Breite auszustatten. In dieser Fläche sind Einstellplätze zugelassen. Für diese Nutzung dürfen die Grenzreihen je Grundstücksseite über eine Länge von 7,50 m auf 1,00 m ausgedünnt werden. Danach hat anschließend eine Länge von 2,50 m Breite in voller Tiefe zu folgen (Baulinie 2). Die Baulinien sind versetzt zu beiden Seiten der Grundstücksgrenze auszubauen und mit einem heimischen Baum zu bepflanzen.

5. Gestaltungs (örtliche Bauvorschrift) — § 83 Abs. 4 BauO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 257-1 nur in den Baugebieten mit der Festsetzung GE2.

§ 2 Bauausführungstruktur

Die Betriebsstruktur ist linear von Eingang des Grundstückes ausgehend in einer Erschließung zu gestalten. Die Gebäudestellung ist senkrecht bzw. waagerecht zur Nord-Süd-Richtung zu wählen.
a) Verwaltungsbau und Anzahl Eingänge (Schauseite des Betriebes)
b) Produktion und Lager (unmittelbar abhängig von Produktionsablauf) für Verwaltung ausgeschlossen.
c) Profilierungsanlagen (nicht unmittelbar abhängig von Produktionsablauf) in hinteren Grundstücksbereich.
Im westlichen Baugebiet verläuft die Betriebstruktur von Ost nach West, im mittleren Baugebiet in Nord-Süd-Richtung und im östlichen Baugebiet von West nach Osten.

§ 3 Dachformen

In der Zone 1, Verwaltungsgebäude, sind nur Flachdächer zulässig.

§ 4 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe darf in der Zone 1, Verwaltungsgebäude, nicht mehr als 0.50m über dem neuen Straßenniveau + 45m ü.NN. liegen.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der BS 1-4 entspricht.

VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.01.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 07.02.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 24.03.92

Siegel — 1. Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.03.92 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung, bestehend aus ... und die öffentliche Auflegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auflegung wurden am 31.03.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 24.03.93

Siegel — 1. Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 BauGB in ihrer Sitzung am 01.04.92 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Magdeburg, den 24.03.93

Siegel — 1. Bürgermeister

Die Planzeichenerklärung weist die ortsüblich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollständig nach Stand vom ... Mai ... aus.

Die ist hinsichtlich der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei.

Magdeburg, den 22.3.93

Stadtvermessungsamt

Der Bebauungsplan ist der Raumordnung Magdeburg am ... gem. § 11 Abs. 1 sowie des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Raumordnung Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Im Auftrage
mit Auflagen / Maßnahmen / Hinweisen

Magdeburg, den

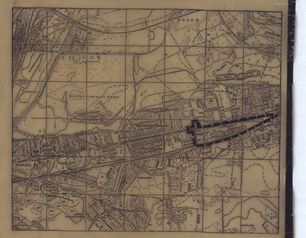
Die Genehmigung des Verfahrens (§ 11 Abs. 1 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 14.4.93 in Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.4.93 in Kraft getreten.

Magdeburg, den 14.4.93

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

MAGISTRAT DER STADT MAGDEBURG
STADTPLANUNGSAMT



BEBAUUNGSPLAN NR. 257-1

"GEWERBEPARK IM GRÜNEN" BERLINER CHAUSSEE

M 1 : 1000 — 0 10 30 50 100m