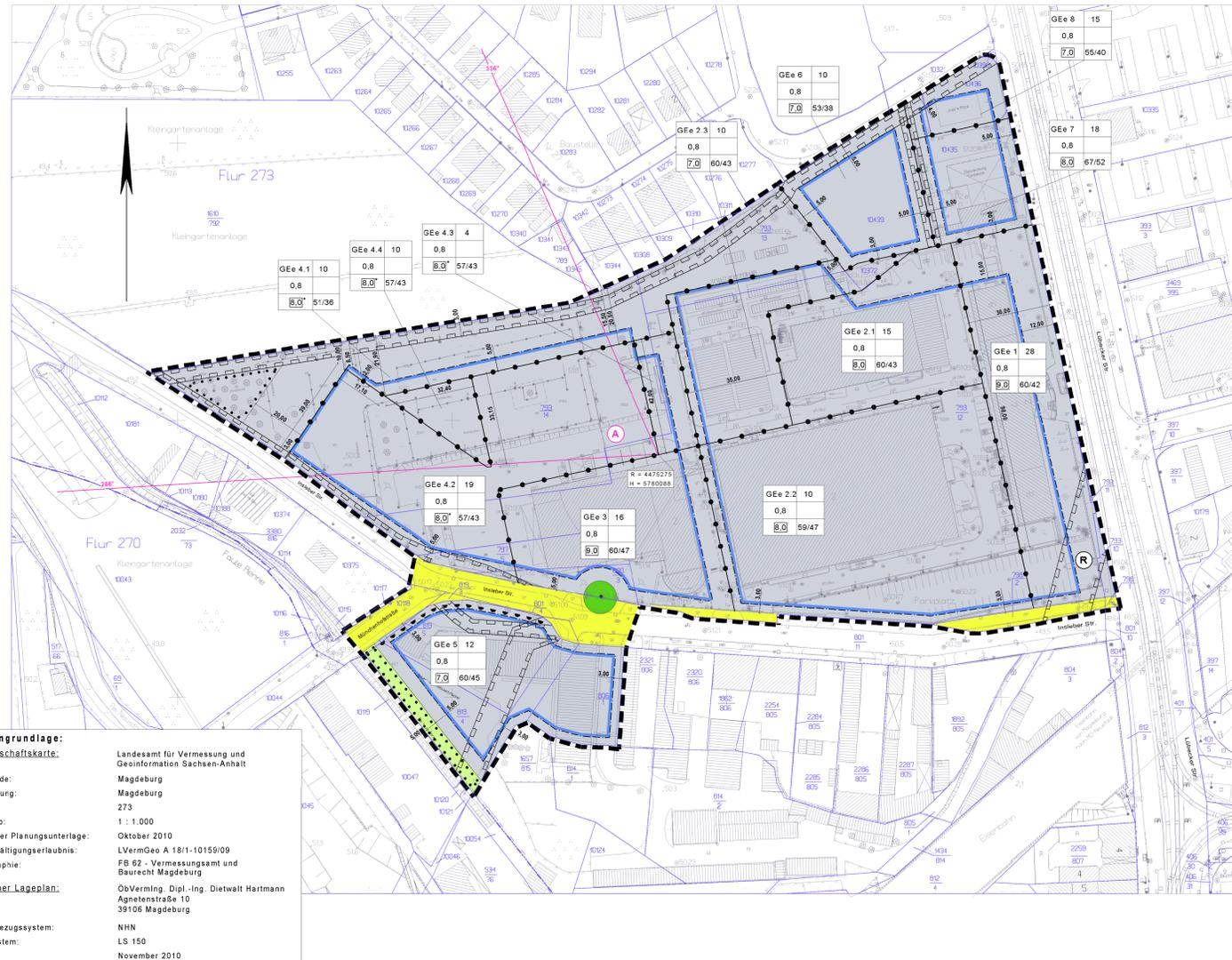


Bebauungsplan Nr. 134 - 7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße"

TEIL A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 273
Maßstab: 1 : 1.000
Stand der Planungsunterlagen: Oktober 2010
Vervielfältigungsurlaub: LVermGeo A 18/1-1015/09
Topographie: FB 62 - Vermessungsamt und Baurecht Magdeburg
amtlicher Lageplan: ObVerming, Dipl.-Ing. Dietwart Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg
Höhenbezugssystem: NNH
Lagesystem: LS 150
Stand: November 2010

TEIL B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 BauNVO)**
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 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. Die Gewerbegebiete werden eingeschränkt hinsichtlich ihrer zulässigen Schallmission.
 - Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:
 - Tankstellen
 - 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.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsbetriebe
 werden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im GEe 5 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.
 - Einzelhandel
 - Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen sind gem. § 1 Absatz 8 BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht unter nachstehend genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
 - Für alle Bauflächen wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Der Nachweis der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird 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 Gesamtlänge gerechnet.
 - Im GEe 2.1 ist, abweichend von der im Planenteil A festgesetzten Höhe, auf einer Grundfläche von maximal 6 m x 6 m eine Höhe von 38 m über der Bezugshöhe zulässig.
 - Im GEe 4.2 ist, abweichend von der im Planenteil 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.
 - Im GEe 4.1 ist, abweichend von der im Planenteil A festgesetzten Höhe, auf einer Grundfläche von maximal 7 m x 3 m eine Höhe von 19 m über der Bezugshöhe zulässig.
 - Die im Planenteil A festgesetzten Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen können um bis zu 2,5 m durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (z.B. Masten, Abluftleitungen) überschritten werden.
 - Im GEe 1 sind, abweichend von der im Planenteil A festgesetzten Höhe, im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse Gebäude, Masten, Krane und sonstige Konstruktionen mit einer Höhe von maximal 20 m über der Bezugshöhe zulässig.
 - Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 4 wird für die Teilflächen 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 die Baumstanzahl 8,0 festgesetzt. Der Nachweis der Baumstanzahl ist über die Gesamtlänge des GEe 4 zu führen.

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

- Geräte i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden) sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen und Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten an der schutzbedürftigen Nachbarschaft werden für die eingeschränkten Gewerbegebiete Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Nutzungsschablone im Planenteil A angegebenen Emissionskontingente L_{eq} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für den im Planenteil A dargestellten Richtungssektor A (Ursprung R = 4475275 / H = 5780088; Bereich 266° bis 336° bezogen auf die Nordrichtung 0°, rechtsdrehend) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} 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).
 - Für die Errichtung von neuen Anlagen ist der rechnerische Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im baurechtlichen Zulassungsverfahren zu erbringen. 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, welche immissionschutzrechtlich als eine Betriebsstätte im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu betrachten sind, ist dieser Nachweis insgesamt für die bestehenden und die geplanten Anlagen zu erbringen, wobei die festgesetzten Emissionskontingente für die Teilflächen zu beachten sind.
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn sein Beurteilungspegel den Immissionswert nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
 - 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 Vorkerhalten gegen Lärmimmissionen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze und Parkplätze sind in wasserundurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Grobflugsplaster, 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.
 - In die begrünten Fassaden der Gebäude im GEe 4.2 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).
 - Im GEe 1, GEe 2.2, GEe 3 oder GEe 4.2 sind an den Gebäuden in einer Höhe von 3 m bis 6 m über Gelände an sonnenexponierten Stellen mit freier An- und Abflugmöglichkeit 5 Fledermausfachkästen als Sommerquartier anzubringen.
- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - Die nach Norden und nach Süden ausgerichteten fensterlosen Außenfassadenflächen von Gebäuden im GEe 4.2 sind auf einer Fläche von insgesamt 2.080 m² 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 durchgängigen Pflanzstreifens beträgt mindestens 0,75 m.
 - Auf Freilichstellen/Platzanlagen für PKW ist je angelegene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, anzuordnen. Die Arten sind nach der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu wählen.
 - Die Mindestgröße für die unversiegelten und nicht zu befahrenden Baumscheiben beträgt 8 m².

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 die 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.
- Hinweis auf Einsichtnahmemöglichkeit**
 Die Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39126 Magdeburg.

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 Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.10.2011 den Bebauungsplan Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage 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

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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2010 und 01.12.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig 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 31.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-7 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134-7, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 zur Stellungnahme aufgefordert 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 13.10.2011 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 (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), in der Fassung vom Juli 2011 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den Siegel

Stadtplanungsamt

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

Der Bebauungsplan Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

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

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (OK) über 51,5 m NNH § 18 BauNVO	
§ 6 BauNVO		
Grundflächenzahl GRZ		
§§ 17, 19 BauNVO		
Baumstanzahl	Emissionskontingente L_{eq} gem. DIN 45691 in dB (A) / m ² 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
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 Emissionsauswertungskontingente L_{eq}		
Abgrenzung Richtungssektoren		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern		§ 9 Abs. 21 BauGB
Richtfunktrasse		
Darstellungen der Plangrundlage		
Flurstücksnummer		
Flurstücksgrenze		
Flurgrenze		
Gebäudebestand		

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0071/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 - 7
 LUEBECKER STRASSE 2 / INSLERER STRASSE

Stand: März 2014

Maßstab: 1 : 1.000

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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2011