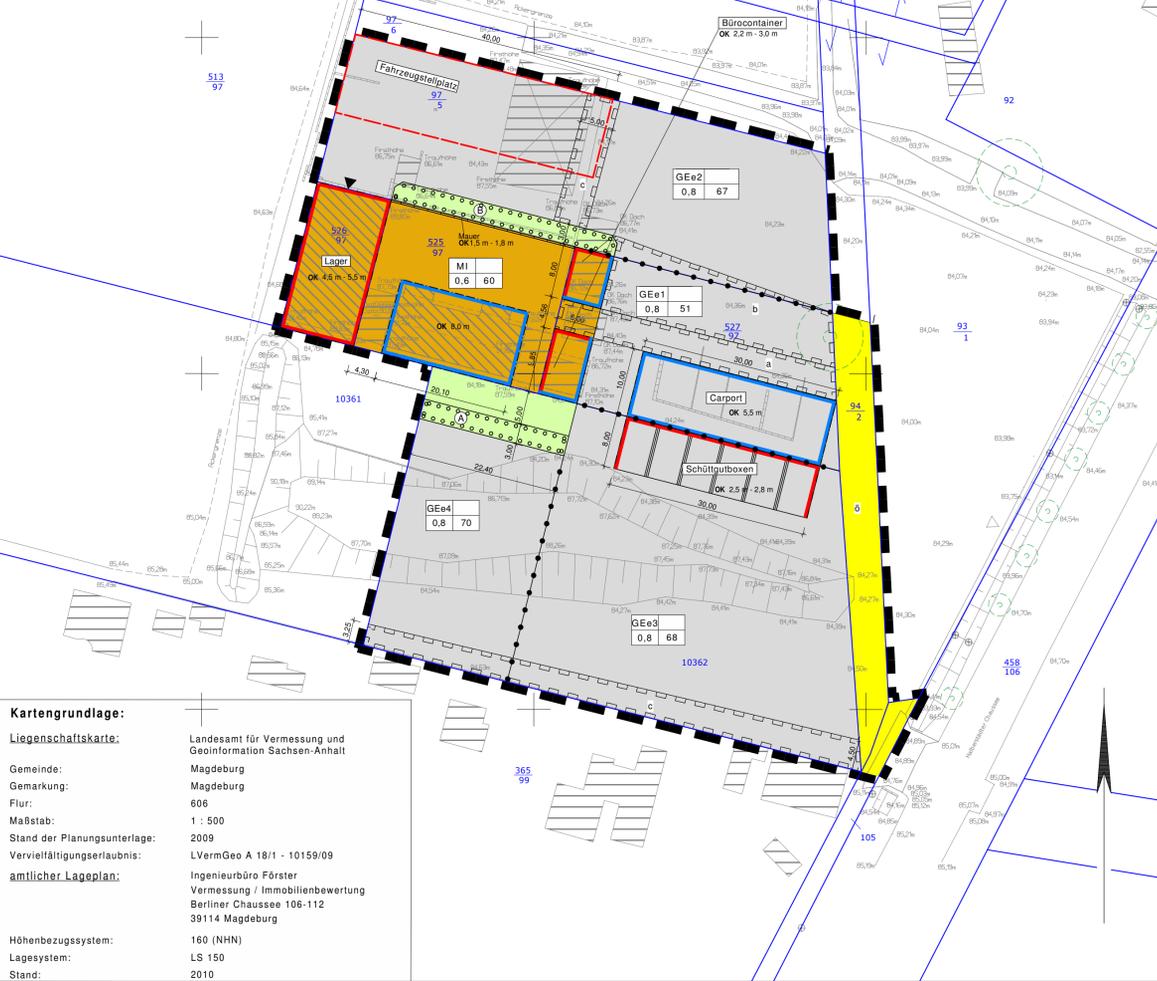


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 353 - 3.1 "Halberstädter Chaussee 5"

## Planteil A: Planzeichnung



## 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 GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 4 festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:
- GEe 1: Betriebsleitung, Annahme
  - GEe 2: Fahrzeug- und Containerstellplatz
  - GEe 3: Zwischenlager
  - GEe 4: Zwischenlager

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

- Tankstellen
- 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:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - 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 GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 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 Bebauungsplanes 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 GEe 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 Gebädefassade des Lagergebäudes auf dem Flurstück 526 / 97 und die westliche Gebädefassade der Bürocontainer 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 (Schotterrasen, 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 Elea (*Hedera helix*)
  - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
  - Kriechspindel (*Euonymus fortunei* 'Emerald 'n Gold')
  - Grobblättriges 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 Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) 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 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 beigelegt 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 ..... 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 ..... 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

ÖbVerming / 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 ..... Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

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

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 ..... Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 12.06.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

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.

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

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.11.2013 bis 06.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

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 ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. In gleicher Sitzung wurde die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 353-3.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

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 ..... wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 353-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den ..... Siegel

Oberbürgermeister

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 ..... Siegel

Oberbürgermeister

## 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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bis Höchstmaß über 84,5 m NHN
§ 1 BauNVO	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Tag in dB (LA)
§§ 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

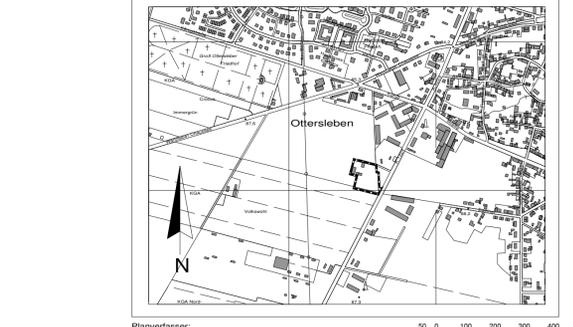
Landeshauptstadt Magdeburg  
DS0242/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

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  
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2014