

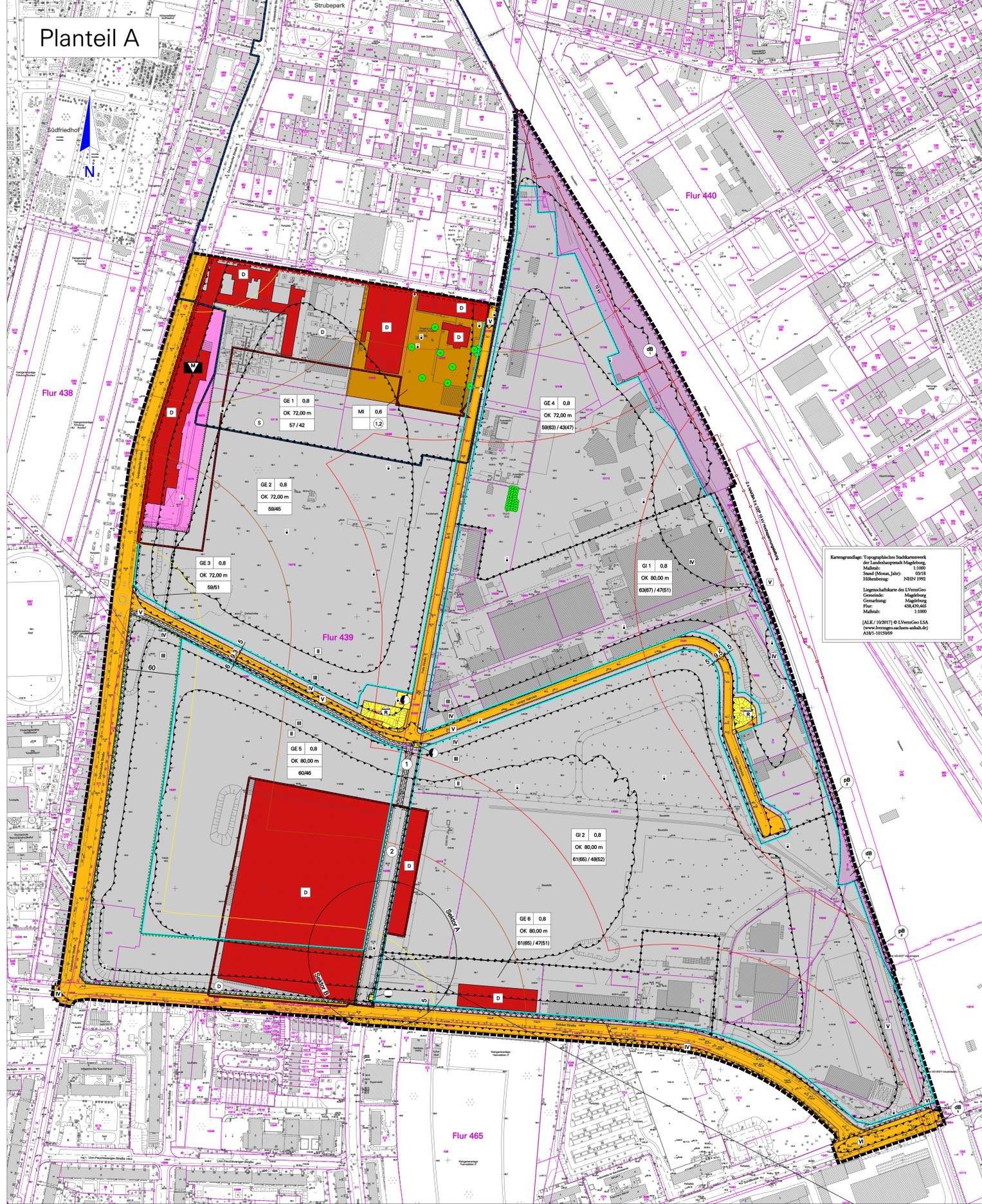
Planteil B
Textliche Festsetzungen

- § 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 1.1 In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrünungsflächen ausgenommen. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8)
- § 1.2 In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 u. 3 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- § 1.3 In allen Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Mischgebiet sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahme zulässig ist zentrenrelevanter Einzelhandel als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerkbetrieben und anderen Gewerbetrieben, wenn unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstelle muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsstelle muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
- Zentrenrelevant sind nachfolgende Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekewaren
 - Blumen, zoologischer Bedarf
 - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.
 - Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte
 - Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte, dürfen auf jeweils max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten sogenannten "Randsortimenten" handeln. Diese Fläche darf jeweils 400 m² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4, § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Nutzungseinschränkungen durch Emissionen
- § 1.4 Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen in den jeweiligen Baugebieten richtet sich nach den im Planteil A festgesetzten Emissionskontingenten. Die Tageswerte gelten zwischen 6 und 22 Uhr, die Nachtwerte zwischen 22 und 6 Uhr. Der Nachweise der Einhaltung der emissionsrechtlichen Bestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Erfolgt eine Anordnung der Betriebe oder Anlagen so, dass sie in Richtung des Sektors B schallabstrahlend wirken und Schallquellen mit gerichtetem Schallabstrahlungscharakter (z.B. Wandlöffel, Tore und Türen lauter Räume) in Richtung des Sektors A abstrahlen, kann das Zusatzkontingent in Anspruch genommen werden. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Anordnung der Betriebe mit intensiver Freiflächenutzung ist in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 5 sowie im GE 4 nördlich der Linie der Marienstraße nicht erlaubt. (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)
- § 1.5 Für geplante Betriebswohnungen und Büros innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich" wird besonderer Schallschutz in einem Umfang erforderlich, der gemäß DIN 4109 den Lärmpegelbereichen (LPB) LPB III bis LPB V entspricht. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Dem Lärmpegelbereich LPB III sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. RWres der Außenfassade vor schutzwürdigen Räumen zugeordnet:
- Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. RWres = 35 dB
 - Büroräume: erf. RWres = 30 dB
- Dem Lärmpegelbereich LPB IV sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. RWres der Außenfassade vor schutzwürdigen Räumen zugeordnet:
- Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. RWres = 40 dB
 - Büroräume: erf. RWres = 35 dB
- Dem Lärmpegelbereich LPB V sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. RWres der Außenfassade vor schutzwürdigen Räumen zugeordnet:
- Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. RWres = 45 dB
 - Büroräume: erf. RWres = 40 dB
- Die geografischen Lagen der Lärmpegelbereiche sind im Planteil A dargestellt.
- § 1.6 Für die sonstigen Emissionen außerhalb des Schallschutzes findet der Abstandserlass (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes" v. 25.8.2015 MBl. LSA S. 758 Anwendung. Er ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.
- In dem als Zone 1 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen des Abstandserlasses und vergleichbare Anlagen unzulässig.
- In dem als Zone 2 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I-VI und vergleichbare Anlagen unzulässig.
- In dem als Zone 3 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I-V und vergleichbare Anlagen unzulässig.
- In dem als Zone 4 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen des Abstandserlasses I-IV und vergleichbare Anlagen unzulässig.
- Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.
- § 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Die für Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Funk- und Fernmeldeanlagen sowie technischen Nebenanlagen (z. B. Abfallanlagen, Fahrschleppschicht) überschritten werden. (§ 18 Abs. 6 BauNVO)
- § 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete untergeordnete Pflanzanlagen sowie die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- § 4. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Grundstückszufahrten sind im Bereich der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
- § 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Im Plangebiet wurde die gemäß der Roten Liste Deutschland vom Aussterben bedrohte Vogelart des Steinschnitzers nachgewiesen. Zur Kompensation der Zerstörung des Lebensraumes innerhalb des Plangebietes sind vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf der Gemarkung Magdeburg, Flur 204, Flurstück 10403 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zwei Gabelnseewirde zu errichten.
- Im Plangebiet wurde das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nachgewiesen. Vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen in Abstimmung mit dem Umweltamt eine Kontrolle auf genutzte Fledermausquartiere durchzuführen.
- § 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die im Plangebiet jeweils festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Im Bereich des Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgung gilt ein Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

- § 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- § 7.1 Auf den oberirdischen Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbau in eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Eingrünung der Gewerbe- und Industriegebiete ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiesen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- § 7.2 Auf der im Planteil A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gestufte, dichte Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (beachte textliche Festsetzung 8.1). Dabei sind mindestens 10 % der Flächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m² 1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Auf 30 % der Fläche ist der weiteren natürlichen Entwicklung der Vegetation (Sukzession) Raum zu geben. Ausnahmsweise sind naturnah gestaltete Regenwasserhaltebecken innerhalb der Pflanzfläche zulässig.
- § 7.3 Allgemeine Pflanzbestimmungen:
- Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden.
- bei großkronigen Laubbauarten, Stammumfang von 18-20 cm,
 - bei klein- und mittelkronigen Laubbauarten, Stammumfang von 16-18 cm
 - bei Laubbüchseleien, mind. 200 cm Höhe.
- Sträucher für Flächenpflanzungen, 2 x verpflanzt o. Ballen, 60-150 cm Höhe.
- § 8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- § 8.1 Das Denkmalrecht besitzt gegenüber der im Planteil A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Selbker Straße (textliche Festsetzung 7.2) Vorrang. Die hierfür getroffene Festsetzung tritt erst mit der Beseitigung des Gebäudebestandes in Kraft.
- Hinweise:**
- I. Für die als dauerhaft für Bahnzwecke (1-dB) benötigte Fläche besteht eine privilegierte Fachplanung im Sinne einer Widmung für Bahnzwecke. Sie wird nach jetzigem Kenntnisstand dauerhaft zum Zweck der Bahnnutzung (Kabel- und Leitungsbestand) benötigt.
- II. Die als potentielle Bahnfläche (2-pB) gekennzeichnete Fläche stellt eine mögliche Erweiterungsfäche der Deutschen Bahn AG dar. Bis zur Vorlage einer privilegierten Fachplanung (Planfeststellungsbeschluss) ist diese Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche von weiterer Bebauung freizuhalten.
- III. Für Teilflächen im Plangebiet liegen Altlasten-Freistellungsbescheide vor. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Landesanstalt für Altlastenfeststellung (LAF) zu beteiligen. 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Arbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen. Das Umweltamt ist zu informieren.
- IV. Die im Planteil A gekennzeichneten Grundwasseremissionsstellen sind zu sichern und zugänglich zu erhalten. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde.
- V. Für das Bebauungsplangebiet liegen schallschützliche Untersuchungen vom 15.04.2011, 28.03.2012 und 13.11.2017 des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Magdeburg vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.
- VI. Der Abstandserlass bezieht sich auf den Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes" v. 25.8.2015 MBl. LSA S. 758. Der Abstandserlass ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.
- VII. Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu versickern oder schadlos zu nutzen. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung aufgrund hydrogeologischer und altlastenbedingter Verhältnisse am jeweiligen Standort möglich ist. Die zielgerichtete Einleitung des Regenwassers in das Erdreich wird als Gewässerbenutzungsgegenstand gewertet. Diese Einleitung in das Erdreich bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- VIII. Die Sichtung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- IX. Das Plangebiet ist als Kampfmittelveredelungsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- X. Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.



Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

- I. Planzeichenerfestsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 1,2 = Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - OK = Höhe baulicher Anlagen, Oberkante über NNH als Höchstmaß (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO), Bezugspunkt ist MHN
 - I.V.M. = zulässiges Schall-Emissionskontingent Tag/Nacht in dB(A)/m² mit Zusatzkontingenten (), siehe 1.4 der Textlichen Festsetzungen
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- V Flächen für Gemeinbedarf, Museum
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Elektrizität (Trafostation)
 - Gas (Gasregelstation)
 - Regenwasserrückhaltebecken
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Baum (Erhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Baumgruppe (Erhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II. Kennzeichnungen**
- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bahnanlagen, gem. Hinweis Nr. I dauerhaft für Bahnzwecke benötigte Fläche
 - Bahnanlagen, gem. Hinweis Nr. II potentielle Bahnflächen
 - Leitung unterirdisch, Hochspannungsleitung
 - Grundwasseremissionsstelle (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 BBodSchG)
- IV. Zonen gemäß Abstandserlass**
- Zone 1 = 100 m Grenze
 - Zone 2 = 200 m Grenze
 - Zone 3 = 300 m Grenze
 - Zone 4 =

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg
DSO086/18 Anlage 2

3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 410-4
INDUSTRIE- UND GEWERBE GEBIET LANGER HEINRICH
Stand: April 2018
Maßstab: 1 : 2 000

