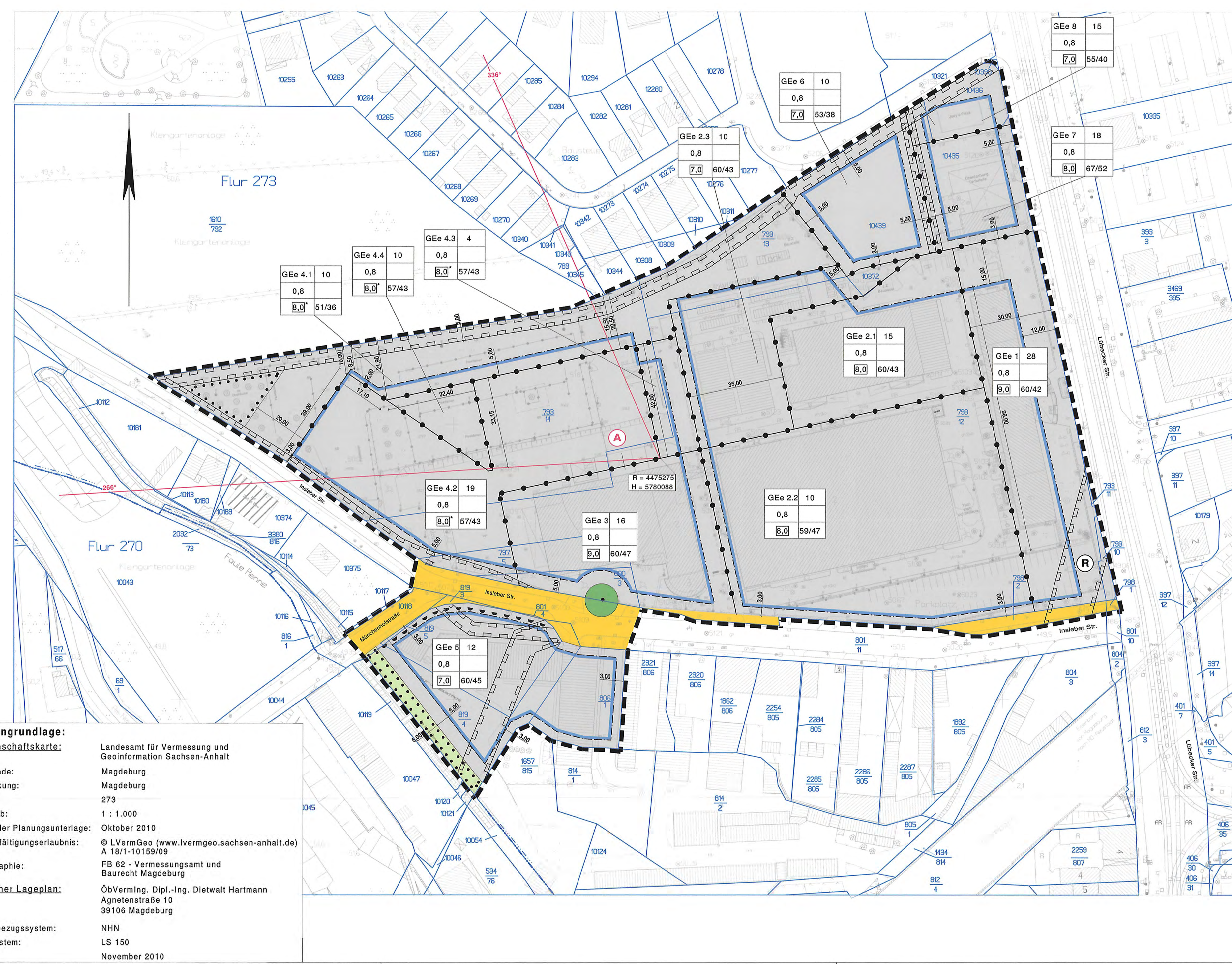


Bebauungsplan Nr. 134 - 7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße"

TEIL A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
Landschaftsamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Liegenschaftskarte:
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 273
Maßstab: 1 : 1.000
Stand der Planungsunterlagen: Oktober 2010
Veröffentlichungserlaubnis: A 101/10159/09
Topographie: FB 62 - Vermessungsamt und Baurecht Magdeburg
amtlicher Lageplan: Obverming, Dipl.-Ing. Dietwart Hartmann
Agrielsstraße 10
39106 Magdeburg

Höhenbezugssystem: NHN
Lage-system: LS 150
Stand: November 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, 2.2 und 2.3, GEe 3, GEe 4, 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 wurden eingeschränkt hinsichtlich ihrer zulässigen Schallemissionen.
- 1.1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:
 - 3 Tankstellen
 - 4 Anlagen für sportliche Zweckewerden 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 nicht.
- 1.1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:
 - 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - 3 Vergnügungsstättenwerden gem. § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.4 Im GEe 8 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 unmittelbarer räumlicher und betrieblicher 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 bis 21 BauNVO)

- 2.1 Für alle Baulflächen 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 Gesamtfläche gerechnet.
- 2.2 Im GEe 2.1 ist, abweichend von der festgesetzten Höhe, auf einer Grundfläche von maximal 6 x 6 m eine Höhe von 3,8 m über der Bezugshöhe zulässig.
- 2.3 Im GEe 4.2 ist, abweichend von der 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 festgesetzten Höhe, auf einer Grundfläche von maximal 7 m x 3 m eine Höhe von 19 m über der Bezugshöhe zulässig.
- 2.5 Die festgesetzten Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen können um bis zu 2,5 m durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (z.B. Masten, Abfallbehälter) überschritten werden.
- 2.6 Im GEe 1 sind, abweichend von der festgesetzten Höhe, im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse Gebäude, Masten, Kräne und sonstige Konstruktionen mit einer Höhe von maximal 20 m über der Bezugshöhe zulässig.
- 2.7 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 4 wird für die Teilflächen 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 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. §§ 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

- 3.1 Garagen 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.
- 3.2 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.2.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in 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 Nutzungsachse für den 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 dargestellten Richtungssektor A (Ursprung R = 4475275 / H = 5780086; Bereich 266° bis 338° bezogen auf die Nordrichtung 0°, rechtsdrehend) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für die Teilflächen GEe 4.2, GEe 4.4 und GEe 3 nach 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).
- 3.2.2 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 immissionsschutzrechtlich als eine Betriebsstätte im Sinne des § 9 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.
- 3.2.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn sein Beurteilungspegel den Immissionswert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relievanzgrenze).
- 3.2.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnbauten für Auflicht- und Betriebsstättenpersonal 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.

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

- 4.1 Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Grob- und Feinplaster, 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 Verasphaltung erforderlich ist.
- 4.2 In die begünstigten Fassaden der Gebäude im GEe 4.2 sind in einer Höhe von mindestens 5 m über Gelände insgesamt 12 Nisthöhlen zu integrieren (4 Nisthöhlen, Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 28 mm; 4 Nisthöhlen, Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 32 mm; 4 Nisthöhlen, Brutraum Ø 14 cm, Flugloch 45 mm).
- 4.3 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 Fledermausquartiere als Sommerquartier anzubringen.
- 4.4 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.4.1 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.
- 4.4.2 Auf Freizeitanlagen für PKW ist je angelegene 6 Stellplätze ein Laubbäum als Hochstamm, 3 x Verjüngung, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen. Die Arten sind nach der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu wählen.
- 4.4.3 Die Mindestgröße für die unverriegelten 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. § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) 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) 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 Einsichtnahemöglichkeit**
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinkuhle 6, 39128 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 geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen - Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.10.2011 den Bebauungsplan Nr. 134-7 "Lübecker Straße 2 / Insleber Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 134-7 am 13.10.2011, ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 06.02.2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 07. FEB. 2012
Oberbürgermeister

In ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurden nachfolgende Verfahrensschritte wiederholt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 134-7 hat auf seiner Sitzung am 24.04.2014 dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg zur Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Kenntnis der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. APR. 2015
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

| Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen (OK) über 0,2 m NHN § 18 BauNVO |
|-------------------------------|--|
| § 8 BauNVO | |
| §§ 17, 19 BauNVO | |
| Baumassenzahl § 17, 21 BauNVO | Emissionskontingente L _{eq} gem. DIN 45691 in dB (A) / m² / Nacht |

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen öffentlich
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen
Grünfläche privat
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
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

Sonstige Planzeichen
Erhaltung: Baum
§ 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

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

Sonstige Planzeichen
Richtungssektoren mit Emissionszusatzkontingente L_{eq}
Abgrenzung Richtungssektoren
§ 9 Abs. 21 BauGB

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

Sonstige Planzeichen
Richtfunktrasse
§ 9 Abs. 21 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurbezugslinie
Gebäudebestand

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg
DSO486/14 Anlage 2

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 134 - 7
LUEBECKER STRASSE 2 / INSLEBER STRASSE
Stand: November 2014

Maßstab: 1 : 1.000

