

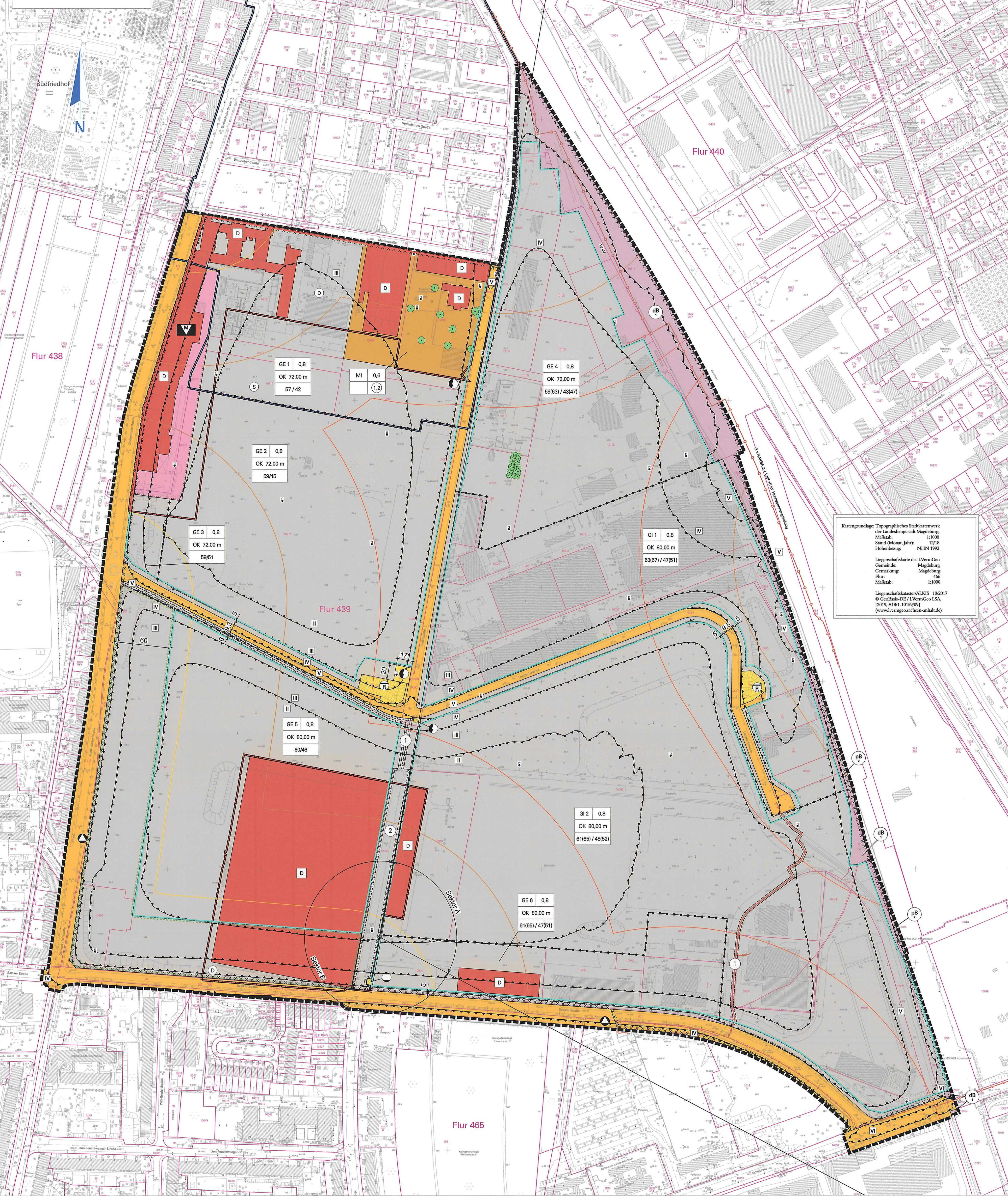
Planteil B  
Textliche Festsetzungen

- § 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 Vergnügungsgelände ausgenommen.
§ 1.2 In allen Gewerbe- und Industriegebieten sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsgelände unzulässig.
§ 1.3 In allen Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Mischgebiet sind zentralrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgenommen.
Zentrenrelevant sind nachfolgende Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apotheke/waren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Körperhygiene, sonst. Textilien, Wolle u.a.
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und fernmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.
§ 1.4 Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen in den jeweiligen Baugeländen richtet sich nach den im Plan-Teil A festgesetzten Emissionskontingenten.
§ 1.5 Für geplante Betriebsbuchungen und Büros innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich" wird passiver Schallschutz in einem Umfang erforderlich, der gemäß DIN 4109 den Lärmpegelbereich (LPB) III bis LPB V entspricht.
§ 1.6 Für die sonstigen Emissionen außerhalb des Schallschutzbereiches der Abstandsfläche (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten in der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionserschutzes (Abstandsfläche)" v. 25.8.2015 MBl. LSA S. 758 Anwendung: Er ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beizulegen.
In dem als Zone 1 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen der Abstandsartklasse I-VI und vergleichbare Anlagen unzulässig.
In dem als Zone 2 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsartklasse I-VI und vergleichbare Anlagen unzulässig.
In dem als Zone 3 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsartklasse I-V und vergleichbare Anlagen unzulässig.
In dem als Zone 4 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen der Abstandsartklasse I-V und vergleichbare Anlagen unzulässig.
§ 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die für Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Fülle- und Formelbauvorschriften nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.
§ 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.
§ 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 Steinschnitzlers nachgewiesen.
Im Plangebiet wurde das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nachgewiesen.
§ 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plangebiet jeweils festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

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, großblütiger Laubbäum in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 7.2 Auf der im Planteil A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gestaute, dicke Gehölzbestände zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
§ 7.3 Allgemeine Pflanzbestimmungen:
Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumchulware zu verwenden.
- bei großkrönigen Laubbäumen, Stammumfang von 18-20 cm,
- bei mittel- und kleinstkronigen Laubbäumen, Stammumfang von 16-18 cm
- bei Laubholzstämmen, mind. 200 cm Höhe, Strücker für Fächerpflanzungen, 2 x verpfählt v. 200, 60-150 cm Höhe.
§ 8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
§ 8.1 Das Denkmalrecht besteht gegenüber der im Planteil A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Salbker Straße (textliche Festsetzung 7.2) Vorrang.
Hinweise:
I. Für die als dauerhaft für Bahnzwecke (1-4B) benötigte Fläche besteht eine prioritäre Fachplanung im Sinne einer Widmung für Bahnzwecke.
II. Die als potentielle Bahnfläche (2-pB) gekennzeichnete Fläche stellt eine mögliche Erweiterungsfähige der Deutschen Bahn AG dar.
III. Für Teilflächen im Plangebiet liegen Altlasten-Freistellungsbescheide vor.
IV. Aufgrund des gestörten und teilweise verfüllten Bodens sind bei der Bauplanung die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.
V. Die im Planteil A gekennzeichneten Grundwasserstellen sind zu sichern und zugänglich zu erhalten.
VI. Für das Bebauungsplangebiet liegen schallschützliche Untersuchungen vom 15.04.2011, 26.03.2012 und 13.11.2011 des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Magdeburg vor.
VII. Der Abstandsersatz bezieht sich auf den Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten in der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionserschutzes" v. 25.8.2015 MBl. LSA S. 758.
VIII. Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnah versickern, versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
IX. Die geographischen Lagen der Lärmpegelbereiche sind im Planteil A dargestellt.
§ 10. Für die sonstigen Emissionen außerhalb des Schallschutzbereiches der Abstandsfläche (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: "Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten in der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionserschutzes (Abstandsfläche)" v. 25.8.2015 MBl. LSA S. 758 Anwendung: Er ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beizulegen.
In dem als Zone 1 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen der Abstandsartklasse I-VI und vergleichbare Anlagen unzulässig.
In dem als Zone 2 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsartklasse I-VI und vergleichbare Anlagen unzulässig.
In dem als Zone 3 gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen der Abstandsartklasse I-V und vergleichbare Anlagen unzulässig.
In dem als Zone 4 gekennzeichneten Gebiet sind alle Anlagen der Abstandsartklasse I-V und vergleichbare Anlagen unzulässig.
§ 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die für Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von Fülle- und Formelbauvorschriften nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.
§ 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.
§ 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 Steinschnitzlers nachgewiesen.
Im Plangebiet wurde das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nachgewiesen.
§ 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plangebiet jeweils festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

Planteil A



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

- I. Planzeichenerklärungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- I Industrieregieteile (§ 9 BauNVO)
- M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 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 NHR als Höchstmaß (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO, Bezugspunkt ist NNH)
- -1,1/4,1 = zulässiger Schall-Emissionskontingent Tag/Nacht in dB(A) mit Zusatzkontingenten I, 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)
- Regenwasserlöchlabecken
- Gas (Gasreglerstation)
- Stellplatz Wertstofffontainer
6. Pflanzen, Nutzungsgelungen, 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 Bäumen (Erhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Baumgruppe (Erhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Baumpflanzung (Erhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1 Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
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
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- AB Bahnanlagen, gem. Hinweis Nr. I dauerhaft für Fahrwecke benötigte Fläche
- S Umgrenzung von Sanierungsgebieten (§ 142 Abs. 1 BauGB)
- I-IV Grenzen der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- AB Bahnanlagen, gem. Hinweis Nr. II potentielle Bahnlflächen
- Leitung unterirdisch, Hochspannungslleitung
- Grundwasseressstelle (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 15 BbodSchG)
IV. Zonen gemäß Abstandserslass
- Zone 1 100 m Grenze
- Zone 2 200 m Grenze
- Zone 3 300 m Grenze
- Zone 4

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3026) ... Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters ... Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.05.2018 die Weiterführung des Verfahrens unter dem Namen "Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich" sowie dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Industrie- und Gewerbegebiet Langer Heinrich" und der Begründung Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.05.2018 gemäß § 1 Abs. 3 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordsee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 19.02.2019 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Die von der Planung berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausfertigung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltauslegung aufgefunden worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.01.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordsee" und der Begründung/ Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordsee" wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Eine Sanierungsbesitzung zum 2. Entwurf ist mit Schreiben vom 22.08.2019 erfolgt. Von einer erneuten Auslegung des 2. Entwurfes wurde abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.02.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordsee" und der Begründung/ Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Freie Straße/SKET-Nordsee" wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Eine Sanierungsbesitzung zum 2. Entwurf ist mit Schreiben vom 22.08.2019 erfolgt. Von einer erneuten Auslegung des 2. Entwurfes wurde abgesehen.