

KARTENGRUNDLAGE

Vorliegende Grundkarte entstand durch graphische Übertragung einer Grundkarte, zur Verfügung gestellt durch das Katasteramt Magdeburg, in ein CAD-Format.
Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gemäß § 13 VermKatG LSA vom 22.5.92 - GVBl.Nr.20/92 - erlaubt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

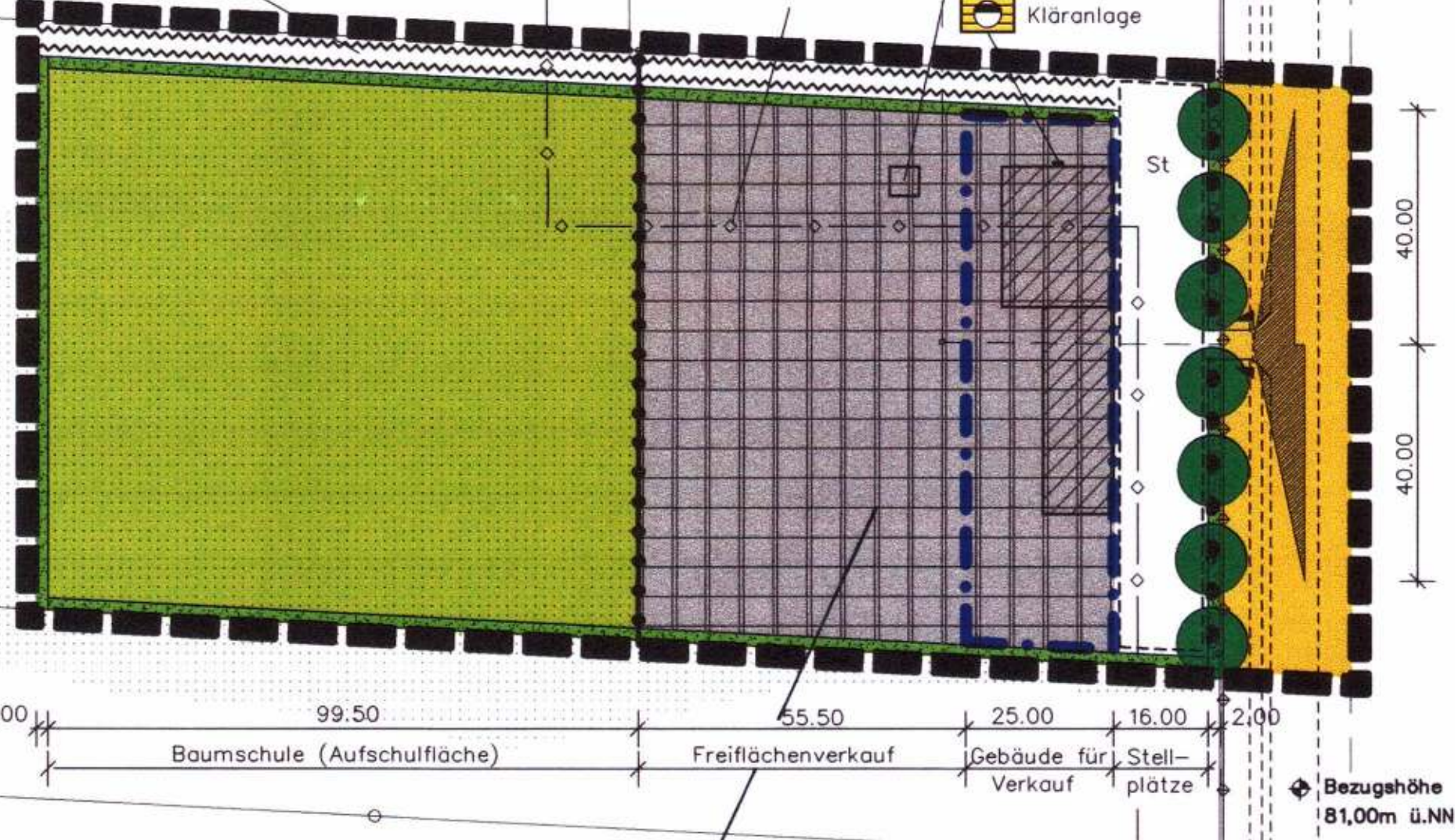
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Hauptwasserleitung unterirdisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des V & E -Planes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

21 vorhandene Grundstücksgrenze (graphisch übernommen)

Gemarkung
Beyendorf
Flur 1

Gemarkung
Beyendorf
Flur 2

Gemarkung
Beyendorf
Flur 3



GE	0	I
0.6	0.6	TH _{max} 86,0m ü.NN FH _{max} 88,0m ü.NN

Magdeburg am 26.11.96
[Signature]

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach § 9 Abs.1 BauGB und der BauNVO
- 1.Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2 BauNVO)
- 1.1 Gliederung des Baugebietes
Für den Geltungsbereich des Baugebietes wird gem. § 8 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet vorgegeben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 1 WE/Betrieb). Unzulässig sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI unter Zugrundelegung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.8.1993 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (Abstandsliste ---> siehe Anlage zur Begründung) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb des Begriffes "Großflächigkeit".
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (entsprechend § 17 BauNVO).
- 2.1 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (TH_{max})
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Planzeichen TH_{max} als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. TH_{max} 86,0m ü.NN für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 86,0m über NN) nicht überschreiten. Bezugssystem ist die Geländeoberfläche im Mittel der Diagonalen der überbauten Grundstücksfläche. Traufe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).
- 2.2 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (FH_{max})
Die Firsthöhe von Gebäuden und die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10,0 m² darf die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Planzeichen FH_{max} als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (z.B. FH_{max} 88,0m ü.NN für eine höchstens zulässige Firsthöhe von 88,0m über NN) nicht überschreiten. First im Sinne dieser Festlegung ist die horizontal verlaufende, ungebogene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche (Flachdach/Pultdach).
- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 BauGB)
Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs.1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.
3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs.1 BauGB)
- Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt, auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen (nach § 52 Abs.1 BauO LSA). Zulässig ist 1 Grundstückszufahrt. Sie darf maximal 5,0m breit sein (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO).
4. Sichtflächen (§ 9 Abs.1 BauGB)
- Sichtflächen an der Einmündung B 71 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 BauGB)
- Von der B 71 sind für die ausgewiesenen Planbereiche - mit Ausnahme an der in der Planzeichnung vermerkten Stelle - weder Ein- noch Ausfahrten zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).
6. Immissionsschutz im Gebiet
- Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen, - durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen sowie der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entsprechend textlicher Festsetzung Nr.1.1.
7. Festsetzungen der Grünordnung
- 7.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. BauGB)
Für die Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abläufen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschotterpacklage), daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können. Entlang der Uferbefestigung ist eine Strauchpflanzung anzulegen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
- 7.2 Zufahrten und Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Pflastermaterial (z.B. Rasengittersteine o.ä.) zu versehen.
- 7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 BauGB)
Die in der Planzeichnung definierten Grünflächen erhalten Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen. Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach der Bauabnahme nachzuweisen. Für ebenerdige Stellplätze gilt: 1 großkroniger Baum je 250m² Stellplatzfläche, Pflanzhöhe mindestens 2,75m, Stammumfang mindestens 15 cm. Außenwandflächen mit einer Breite >20,0m ohne Fenster- oder Türöffnungen sind zu begrünen. Als Einfriedungen sind nur zulässig:
• lebende Hecken
• freiwachsende Strauchpflanzungen
• Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 7.4 Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgängigkeit innerhalb 1 Pflanzperiode (Oktober bis April) artgerecht zu ersetzen.

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Beyendorf hat aufgrund des § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art.2 Abs.2 des Magnetschwebbahnplanungs-gesetzes vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486, den Vorhaben- und Erschließungsplan "Börde-Baumschulen", bestehend aus:
• der Planzeichnung
• Planungsrechtlichen Festsetzungen
in seiner Sitzung am 29.08.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt.
Beyendorf, den 29.08.96
[Signature]
Schlee, Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 29.05.96
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 31.05.96 bis zum 09.07.96 erfolgt.
Beyendorf, den 30.08.96 [Signature]
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZV beteiligt worden.
Beyendorf, den 30.08.96 [Signature]
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Beyendorf, den 30.08.96 [Signature]
4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht sowie die Begründung haben entsprechend § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.06.96 bis zum 08.07.96 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 31.05.96 bis zum 09.07.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Beyendorf, den 30.08.96 [Signature]
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.96 geprüft.
Beyendorf, den 30.08.96 [Signature]
6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde am 29.08.96 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.08.96 gebilligt.
Beyendorf, den 30.08.96 [Signature]
7. Die Genehmigung der Vorhaben- und Erschließungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.11.96 Az: 25.33-21100 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Magdeburg, den 26.11.96
8. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 05.08.96 bis zum 08.01.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entscheidungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.08.96 in Kraft getreten.
Beyendorf, den 29.08.96 [Signature]

Urschrift
Stadtplanungsamt
AKZ: 6.11
Auftrags-Nr. Ausf.-Nr.
Amshl. 05.02.96

planinhalt
GEMEINDE BEYENDORF
BORDE-BAUMSCHULEN
projekt
**VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN**

verfasser
FÜRSTE & PARTNER
DIPLOMGENIEURE & STADTPLANER
39104 MAGDEBURG * Harnackstraße 7
Tel.(0391) 56 57 11 Tel./Fax(0391) 565718
Funk 0171 324 87 28

auftraggeber
BORDE-BAUMSCHULEN
SCHELLHASE
LEIPZIGER CHAUSSEE 2
39171 BEYENDORF /ANKER

maßstab 1: 1000 im Original
datum 08/96
format A 1