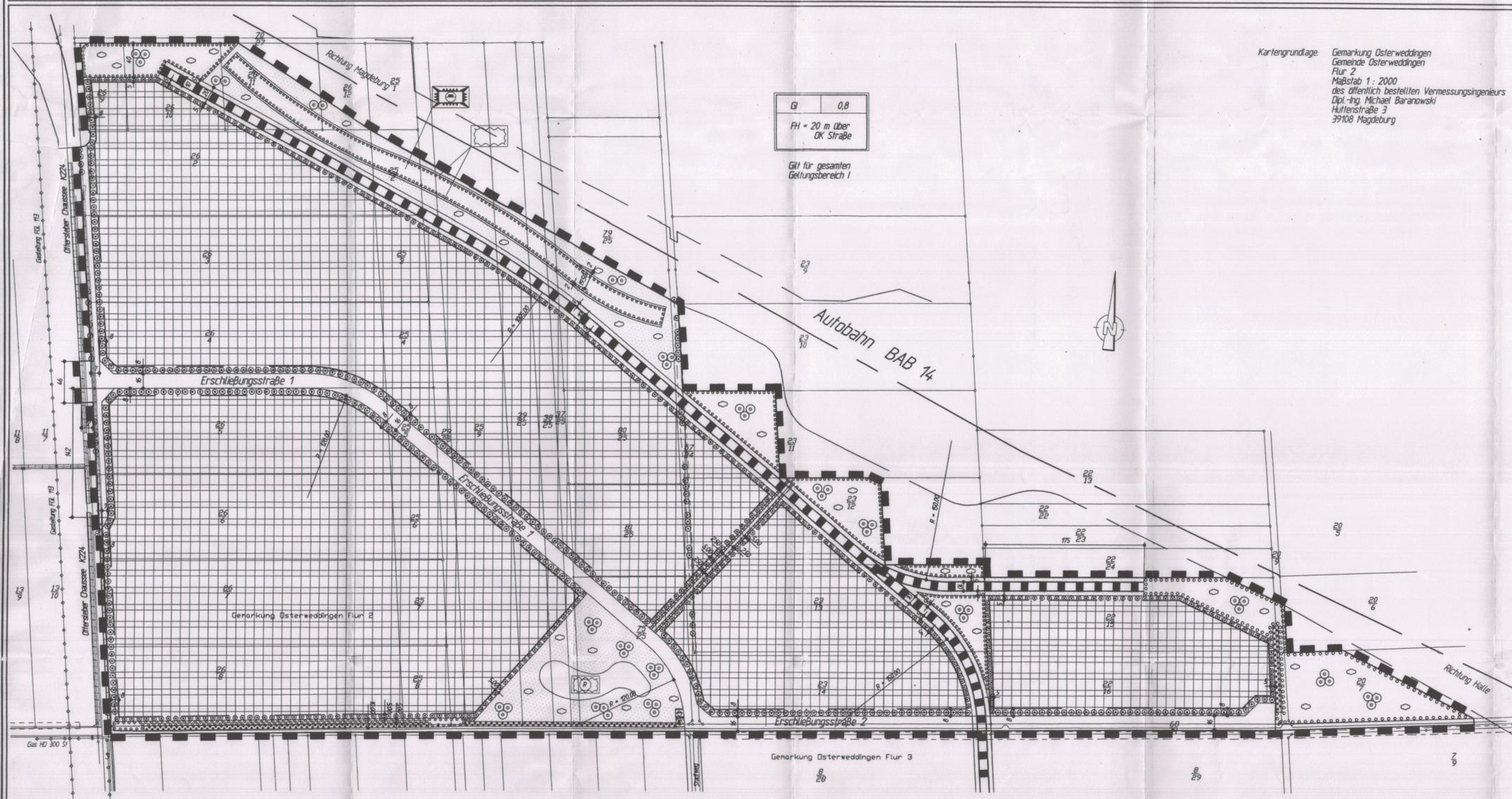


# Bebauungsplan Nr. 4



Kartellgrundlage: Gemarkung Osterweddingen  
 Gemeinde Osterweddingen  
 Flur 2  
 Maßstab 1: 2000  
 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs  
 Dipl.-Ing. Michael Baranowski  
 Hülferstraße 3  
 39108 Magdeburg

GI 0,8  
 FH = 20 m über  
 OK Straße  
 GI für gesamten  
 Geltungsbereich I

## Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 BauVO)
  - GI Industriegebiet (§ 9 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gemäß Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - FH = 20 m über OK Str. Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
  - Baugrenze
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (gemäß Abs. Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
  - Bahnanlagen
- Verkehrsmittel (gemäß Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungsline
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Flächen für Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgeräumungen (gemäß Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, § 4 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasser (Pumpstation)
  - Elektrizität (Trafostation)
  - unterirdisch - FG 1B
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gemäß Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
- Grünflächen (gemäß Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
  - Fläche für Aufschüttungen (Erdbau)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen Bäume
  - Erhaltung Bäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen Bäume
  - Anpflanzen Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
  - Erhalten Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (bei Abwasser und Elektrizität)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 BauVO)
 

Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen.  
 Ausnahme werden zugelassen:  
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundstücke und Baureise untergeordnet sind. Die Errichtung von Einfamilienhäusern auf den Grundstücken ist untersagt.
- Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 16 und 17 BauVO)
 

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen.
- Gebäudehöhen
 

Die Gebäudehöhen dürfen den im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwert von 20 m Firsthöhe über überkannte Straßenachse der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausnahmegebieten zu den Gebäudehöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinde Osterweddingen zulässig, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist. Bis zu einem Abstand von 100 m zur Baulinienkante der BAB A14 haben bauliche Anlagen der Nähe zur Bundesfernstraße Rechnung zu tragen. Die Unterlagen sind zum gegebenen Zeitpunkt objektspezifisch dem Autobahnamt (Straßenbauverwaltung) zur Zustimmung vorzulegen.
- Bauweise
 

Die Bauweise wird nicht festgeschrieben. Die Gebäude können sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten
 

In Industriegebiet sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen u. Nebenanlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 BauVO zulässig. Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundsätzlich sind Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken auszuweisen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Die Stellflächen sind von jeder sich behindernden Bebauung, Errichtung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Erhaltung sind bis max. 0,80 m Höhe über Fahrbahn zulässig. Zulässig sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m Höhe.
- Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird der Regenwasserkanalisation zugeführt. Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Bepflanzungen im Bereich des Zu- und Abflusses auf das unbedingte Maß zu beschränken u. so auszuführen, daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können. Das Becken ist als Feuchtwald anzulegen und zu gestalten.
- Abwasserbeseitigung
 

Das von den Betrieben in das öffentliche Netz eingeleitete Schmutzwasser darf nicht mehr als für Haushaltsabwasser üblich belastet sein. Gewerbliche Betriebe, die über das in Haushalten übliche Maß das Abwasser verschmutzen, haben für die Reinigung der Abwässer auf den für Haushaltsabwasser maßgebenden Verschmutzungsgrad selbst zu sorgen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

- öffentliche Grünflächen  
 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Gehölze als Einzelgehölze oder Pflanzgruppen in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung zu pflanzen. Sie dienen der grünstrukturalen Einbindung des Plangebietes in die landschaftliche Umgebung und sind zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen vorgesehen.  
 Auch die Bepflanzung der öffentlichen Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung der Flächen geplant sind, ist vorwiegend mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Pflanzung ist durch Gehölzgruppen und Einzelgehölze anzulegen. Sie ist zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen und, wenn notwendig, zu erneuern. Wellertan werden Anpflanzangebote für Teile der Grundstücke festgelegt. Das Anpflanzangebot wird auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze realisiert. Es ist alle 10 m ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Pflanzung wird nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen.  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB).  
 Der Vollzug der Pflanzangebote ist spätestens 15 Jahre nach Baubeginn nachzuweisen. Für ebenerdige Stellplätze gilt: großkroniger Baum je 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche, Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt  $\geq 16$  cm.  
 Es sind nur Pflanzen zulässig, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.  
 Beispiele für zu pflanzende Gehölze:  
 Stiel-Eiche - *Acer pseudoplatanus*  
 Weiß-Birke - *Betula pendula*  
 Weiden - *Salix*-Arten  
 Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*  
 Vogelkirsche - *Prunus avium*  
 Rot-Erle - *Alnus glutinosa*  
 Forsythie - *Forsythia intermedia*  
 Hain-Buche - *Carpinus betulus*  
 Haselnuß - *Corylus avellana*  
 Wildrosen - Arten  
 Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
 Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
 Röhle - Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
 Pfaffenhütchen - *Eranthis europaeus*  
 Liguster - *Ligustrum vulgare*  
 Schlehe - *Prunus spinosa*  
 Krausbaum - *Rhamnus catharticus*  
 Schneebere - *Symphoricarpos albus*
- Befestigte Freiflächen
 

Befestigte Freiflächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund ihres Fugeneffekts einen Verschmutzungsgrad von mindestens 30 % erreichen.
- Werbeanlagen
 

Blendende grelle Farben und wechselndes Licht sind für Werbeanlagen nicht zulässig.
- Erndhörungen
 

Alle Erndhörungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig als:  
 - lebende Hecken  
 - freiwachsende Strauchbepflanzungen  
 - Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Erndhörung erreichen.
- Windkraftanlagen
 

Auf Grund der Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsicht- und Betriebspersonal wird die Aufstellung von Windkraftanlagen ausgeschlossen.

## Verfahrensvermerke

**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2252) zuletzt geändert durch Art. 5 des Einführungsgesetzes zur Insolvenzordnung vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2711), wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 17.07.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 - Industriegebiet Osterweddingen - für das Gebiet Flur 2, Gemarkung Osterweddingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen, erlassen.

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung Osterweddingen hat in ihrer Sitzung am 22.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 zum Industriegebiet Osterweddingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
 Osterweddingen, den 22.10.1996  
 Wasserthaler Bürgermeister

**2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**  
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde durch öffentliche Bürgerversammlung am 25.11.1996 gewährleistet.  
 Osterweddingen, den 25.11.1996  
 Wasserthaler Bürgermeister

**3. Beteiligung des Dezernates 32 des Regierungspräsidiums**  
 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 27.02.1997 beteiligt worden.  
 Osterweddingen, den 27.02.1996  
 Wasserthaler Bürgermeister

**4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.1997 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Osterweddingen, den 04.03.1997  
 Wasserthaler Bürgermeister

**5. Auslegungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung Osterweddingen hat in der Sitzung am 03.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 des Industriegebietes mit Begründung beschlossen und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.  
 Osterweddingen, den 03.06.1997  
 Wasserthaler Bürgermeister

**6. Bekanntmachung der Auslegung**  
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der Begründung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, bekannt gegeben worden.  
 Osterweddingen, den 09.06.1997  
 Wasserthaler Bürgermeister

**7. Auslegung**  
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der Begründung erfolgte gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 16.06.1997 bis 17.07.1997 in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung Osterweddingen.  
 Osterweddingen, den 17.07.1997  
 Wasserthaler Bürgermeister

**8. Planunterlagen**  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen und Wege vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Urtheile ist einwandfrei möglich.  
 Osterweddingen, den 21. Juli 1997  
 Wasserthaler Bürgermeister

**9. Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 4**  
 Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 22.07.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.07.1997 gebilligt.  
 Osterweddingen, den 17.07.1997  
 Wasserthaler Bürgermeister

**10. Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4**  
 Osterweddingen, den xxx.199x  
 Wasserthaler Bürgermeister

**11. Bekanntmachung der Genehmigung**  
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom xxx.199x bis zum xxx.199x durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Falligkeiten und Erteschen von Entscheidungssprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am xxx.199x in Kraft getreten.  
 Osterweddingen, den xxx.199x  
 Wasserthaler Bürgermeister

**Hinweis:**  
 Zu Punkt 8 ist die Bescheinigung des Katastralamtes Warleben oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 - GI Osterweddingen wird zum 28.09.2015 gem. § 214 (4) BauGB ausgefertigt.  
 Silbehl, 28.09.2015  
 Wasserthaler Bürgermeister



**Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik**  
 Ingenieurbüro Magdeburg  
 39124 Magdeburg, Lübecker Str. 24 Tel: (0391) 2524138 Fax: 2524159  
 IKM  
 Gemeindefachbereich  
 Bebauungsplan Nr. 4  
 Industriegebiet Osterweddingen  
 034-96  
 1. 2000