



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 5. ÄNDERUNG



Teil A - Baueingangsplan
 Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Gemeinde: Sülzetal
 Gemarkung: Osterweddingen
 Stand der Planunterlagen: Januar 2006
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 am: 09.03.2006
 Aktenzeichen: A9-933/06

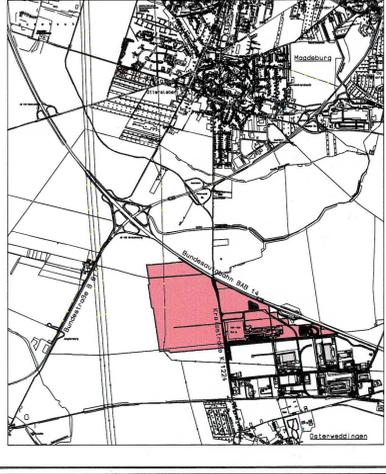
- Teil A - Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, §§ 11 ff. BauB)
 - GI Industriegebiet (S 9 BauVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauB, §§ 11 ff. BauB)
 - GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
 - BKG = 10 Baukörperszahl (§ 21 BauVO)
 - FH = 119,12m ü. NN In Höhenbereich zwischen 119m bis 121m über NN des Flughafens Magdeburg
 - FH = 104,12m ü. NN In Anflugsektor des Flughafens Magdeburg
 - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauB, §§ 11 ff. BauB)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauB)
 - Bahnanlage
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauB)
 - Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)
 - Einfahrtsbereich
 - Einfahrt
 - Fläche für Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauB)
 - Abwasser (Pumpstation)
 - Regenwasser (Pumpstation)
 - Elektrizität (Trafostation)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauB)
 - oberirdische Versorgungsleitung (110 KV Freileitung)
 - unterirdische Versorgungsleitung (Trinkwasserleitung)
 - unterirdische Gasleitung (Ferngasleitung 113 DN 800 Verbundnetz Gas AG)
 - unterirdische Rohstoffpipeline (RBR Rostock - Böhlen DN 400 DOK)
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauB, § 10 Abs. 1 BauB)
 - öffentliche Grünfläche (siehe Textteil)
 - öffentliche Grünfläche unter Freileitungen u. über Gasleitungen (siehe Textteil)
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BauB, § 10 Abs. 2 BauB)
 - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr. 12 und 13 BauB, § 10 Abs. 3 BauB, § 11 BauB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 4 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Industriegebiet gem. § 9 BauVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (Lsg. S. 16 und S. 17 BauVO)**
 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsabschnitten verankerten Obergrenzen.
- 2.1 Gebäuhöhe**
 Die Höhe der baulichen Anlagen im Bauschutzbereich des Flughafens Magdeburg in Höhenbereich von 119m bis 121m über NN wird auf max. 10,0 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen im Anflugsektor des Flughafens Magdeburg wird auf max. 10,0 m ü. NN begrenzt. Dies gilt ausschließlich für die Anflugsektoren im Erweiterungsbereich westlich der Kreisstraße K 124. Die baulichen Anlagen und Gebäude, die die Begrenzungsfläche gemäß Bauschutzbereich durchstoßen sind Tages- und Nachtzeichnung des Luftverkehrs zu versehen.
- 2.2 Abstände baulicher Anlagen zu angrenzenden Straßen**
 Gemäß § 24 Straßenbaugesetz Sachsen-Anhalt sind Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20m von äußeren Rand der Befestigungsanteile der Kreisstraße K 124 zulässig.
 Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 40m von äußeren Rand der Befestigungsanteile der BAB M 10 zulässig. Bis zu einer Abstand von 100m von äußeren Rand der Befestigungsanteile der BAB M 10 ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie Anlagen der Außenwerbung genehmigungspflichtig. Die Unterlagen sind zum gegebenen Zeitpunkt objektspezifisch dem (LBB) Landesbetrieb Bau - N. Süd - zur Zustimmung zuzuleiten.
- 3. Grünräumliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 12**
- 3.1** Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Industriezonen sind zu min. 50% geschlossen mit zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.
- 3.2** Dichte Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.
- 3.3** Begrünung der öffentlichen Grünflächen unter Freileitung bzw. über Gasleitung. Diese Flächen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, mit Landschaftsreihen anzulegen und extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Dazu sind die Flächen mindestens 2-mal jährlich zu mähen. Der Kreis von 20,00 m um die Freileitungsmasten ist von jeglicher Unterpflanzung freizuhalten.
- 3.4** Auf dem Parkplatz an der Erschließungsstraße B, westlich der Kreisstraße K 124 sind mindestens 20% der ausgewiesenen Parkplatzfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten, sowie Rosen zu begrünen.
- 3.5** PKW-Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit 30% Fugengraben, Rosengittersteinen oder als Schotterrasensfläche unter Nutzung angrenzender Vegetationsflächen als Versickerungsfläche auszuführen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Förgassen. Das Oberflächenwasser ist entsprechend der fachlichen Vorschriften und der Entwässerungsgenehmigung zu reinigen und gesondert abzuführen.
- 3.6** Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in Folge ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen. Die Bäume sind als einheimische und standortgerechte Sträuchern zu unterpflanzen.
- 4. Niederschlagswasser**
 Das anfallende Niederschlagswasser ist mindestens zu 30% auf dem eigenen Grund und Boden versickern oder verdunsten zu lassen. Darüber hinaus gehende Niederschlagswasseremengen können auf Antrag in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet werden.
- Hinweis 1:**
 Bei der Entwicklung der Baulichen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Mahdflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauB / NatSchG USA ist der Inhalt des Umweltauswertes zu beachten.
- Hinweis 2:**
 Zum Ausgleich der Eingriffe werden auf den folgenden Flächen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:
- | | |
|--|------------------|
| Ausgleichsmaßnahme N 1 bis N 8 und A1 auf den folgenden Flurstücken: | |
| 3.81 Maßnahme 1, Doodendorf Flur 3 Flurstück 8/23 | 1,64 ha |
| 3.82 Maßnahme 2, Steuers Flur 6 Flurstück 189/27 | 0,64 ha |
| 3.83 Maßnahme 3, Bahrendorf Flur 1 Flurstück 17/8 | 0,75 ha |
| 3.84 Maßnahme 4, Langeweddingen Flur 7 Flurstück 431/44 | 0,225 ha |
| 3.85 Maßnahme 5, Langeweddingen Flur 7 Flurstück 465 / 34 | 1,90 ha |
| 3.86 Maßnahme 6, Langeweddingen Flur 6 Flurstück 1286/10 | 0,83 ha |
| 3.87 Maßnahme 7, Osterweddingen, Flur 5 Flurstück 54/2 | 1,38 ha |
| 3.88 Maßnahme 8, Bahrendorf, Flur 1 Flurstück 74/3 und 78/3 | 0,89 ha |
| Summe für Gewerbegebiet 4 | 8,045 ha |
| 3.89 Ausgleichsmaßnahme 1 | 2,55 ha |
| Ausgleichsmaßnahme für die Erweiterungsfäche | 2,55 ha |
| Ausgleichsmaßnahme für die Änderungsfäche | 2,50 ha |
| Gesamt Osterweddingen, Flur 6 Flurstück 31/10, Aufforderung | 5,050 ha |
| Summe der Ausgleichsflächen | 13,095 ha |
- Hinweis 3:**
 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betreffen den B-Plan Nr. 4 einschließlich 1. bis 5. Änderung. Die Ausgleichsmaßnahmen N 1 bis N 8 sowie 2,50 ha der Ausgleichsmaßnahmen A 1 kompensieren die Eingriffe im Bereich der Änderungsfäche. Die restlichen 2,55 ha der Ausgleichsmaßnahmen A 1 dienen zum Ausgleich der Eingriffe im Bereich der Erweiterungsfäche.
- Hinweis 4:**
 Werden im Bereich der Erweiterungsfäche Homsterorkommen nachgewiesen so sind die Homster vor Bebauung der betroffenen Flächen unzulässig. Die Umsiedlung erfolgt in Rahmen des Ausgleichsflächenprogramms der Gemeinde Osterweddingen unter naturschutzfachlicher Aufsicht. Je vorgefundenen Homsterbau sind 0,5 ha geeignete Fläche bereitzustellen und dauerhaft homsterfreundlich zu bewirtschaften.

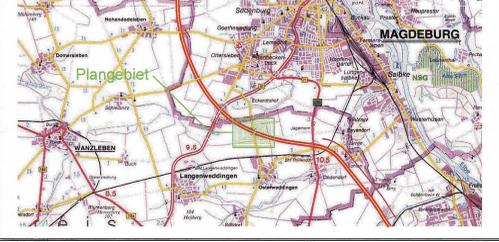
Teil C - Verfahrensvermerke

<p>1. Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss Die Gemeindevertretung Sülzetal hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 die Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 4 zum Industriegebiet Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gem. § 2 Abs. 1 BauB sowie die Auslegung des Entwurfs und der dazu gehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauB beschlossen. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>4. Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Die Gemeinde Sülzetal hat gem. § 4 Abs. 2 BauB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Zeit von 06.01.2006 bis 08.02.2006 die Gelegenheit zur begründeten Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gegeben. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>8. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung betroffenen Behörden Die durch die Änderung bzw. Ergänzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 4 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von 30.07.2007 bis 14.08.2007 die Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten bzw. ergänzten Teil gegeben. Die ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung ist am 22.07.2007 erfolgt. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>12. Genehmigung der 5. Änderung / B-Plan Nr. 4 Das Landesverwaltungsamt hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / GI Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal am 06.11.2007, Aktenzeichen 204-21024-14-A/820/450 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Magdeburg, den 06.11.2007</p>
<p>2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Auslegungsbeschlusses Der Aufstellungsbeschluss sowie Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 4 ist am 16.12.2005 gem. § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauB durch Aushang und Veröffentlichung im Amtsblatt des Bundeskreises ostfälisch bekannt gemacht worden. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>5. Auslegungsbeschluss zur geänderten Planentwurfes und der dazu gehörigen Begründung Die Gemeinde Sülzetal hat am 02.03.2006 den 2. Entwurf sowie die dazu gehörige Begründung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 4 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung ist am 03.03.2006 erfolgt. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>9. Abwägungsbeschluss Die Gemeinde Sülzetal hat in der Abwägungsverfahren des eingegangenen Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden im B-Plan und der dazu gehörigen Begründung im Abwägungsbeschluss von 10.09.2007 entschieden. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>13. Der Plan ist hiermit ausgefertigt. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 12.11.2007</p>
<p>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die Gemeinde Sülzetal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 4 gem. § 3 Abs. 1, 2 BauB am 16.12.2005 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 09.01.2006 bis 08.02.2006 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>6. Reguliäre Öffentlichkeitsbeteiligung Der 2. Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 4 und die dazu gehörige Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauB von 13.03.06 bis 13.04.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>10. Planunterlagen Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den in Liegenschaftskataster nachgewiesene Flurstücke (Grenzen und Bezeichnungen) sind bestätigt. Magdeburg, den 27.09.2007</p>	<p>14. Bekanntmachung der Genehmigung [Einkritieren] Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 / 5. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind vom 02.12.2007 bis 01.01.2008 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 09.12.2007 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 09.12.2007</p>
<p>11. Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 / 5. Änderung Der Bebauungsplan Nr. 4 / 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gem. § 10 Abs. 2 BauB am 10.09.2007 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen und die Begründung sowie Umweltbericht gebilligt. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>7. Reguliäre Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Die Gemeinde Sülzetal hat gem. § 4 Abs. 2 BauB den Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Zeit von 12.04.2006 die Gelegenheit zur begründeten Stellungnahme zum geänderten und ergänzten Planentwurf und zur Begründung gegeben. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>11. Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 / 5. Änderung Der Bebauungsplan Nr. 4 / 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gem. § 10 Abs. 2 BauB am 10.09.2007 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen und die Begründung sowie Umweltbericht gebilligt. Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 27.09.2007</p>	<p>Hinweis Zu Punkt 9 ist die Übereinstimmungsbestätigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einzuholen.</p>

Detail - Übersichtsplan (M 1:35.000)



Übersichtsplan



Gemeinde Sülzetal OT Osterweddingen

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik
 39124 Magdeburg, Lübcker Str. 105 Tel.: 0391 1662779-0 Fax: 2544811

IKM
 INGENIEURKONTOUR
 MAGDEBURG

Beauftragter	Gemeinde Sülzetal - OT Osterweddingen
Beauftragte	Bebauungsplan Nr. 4 / 5. Änderung
Beauftragte	Industriegebiet Sülzetal
Beauftragte	Detailteil Osterweddingen
Beauftragte	Bebauungsplanes Nr. 4 / 5. Änderung

Projekt-Nr.: 040-05
 Blatt-Nr.: 1

Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Gemeinde Sülzetal. Zuwiderhandlung ist strafrechtlich zu verfolgen.