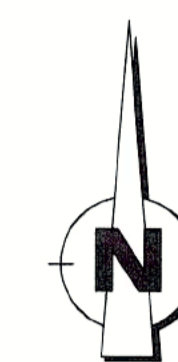


Bebauungsplan Nr. 7 "Am Jungfernberg"

Gemeinsames Industriegebiet Landeshauptstadt Magdeburg und Gemeinde Sülzetal



Teil A - Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Gemeinde: Sülzetal
 Gemarkung: Osterweddingen, Langenweddingen
 Stand der Planunterlagen: Januar 2006
 Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt
 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 am 13.07.2007
 Aktenzeichen: AG-40292/07



Gemarkung Magdeburg
 Gemarkung Magdeburg

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gemeinsames Industriegebiet Landeshauptstadt Magdeburg und Gemeinde Sülzetal“ im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal wird zum 26.05.2015 gem. § 214 (4) BauGB ausgefertigt.
 Sülzetal, 26.05.2015
 Methner
 Bürgermeister

Teil C - Verfahrensvermerke

Für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Jungfernberg“ im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal wird zum 26.05.2015 gem. § 214 (4) BauGB ausgefertigt.

1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung
 Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 26.04.2007 die Aufstellung des B-Plans Nr. 7 „Am Jungfernberg“ zum Industriegebiet Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 27.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss 1. Entwurf B-Plan Nr. 7
 Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 den 1. Entwurf des B-Plans Nr. 7 zum GI Osterweddingen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 am 25.05.2007 erfolgt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1
 Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 7 berühren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.10.2007 bis 11.08.2007 die Gelegenheit der Stellungnahme zum 1. Entwurf des B-Plans Nr. 7 und der dazu gehörige Begründung einreich. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 04.06.2007 bis 04.07.2007 erfolgt.

4. Auslegungsbeschluss 2. Entwurf B-Plan Nr. 7
 Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 den 2. Entwurf des B-Plans Nr. 7 zum GI Osterweddingen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 am 30.09.2007 erfolgt.

5. Reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 1
 Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.10.2007 bis 11.08.2007 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf des B-Plans Nr. 7 und der dazu gehörige Begründung einreich. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 08.10.2007 bis 08.11.2007 erfolgt.

6. Auslegungsbeschluss 3. Entwurf B-Plan Nr. 7
 Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 06.12.2007 den 3. Entwurf des B-Plans Nr. 7 zum GI Osterweddingen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 am 19.12.2007 erfolgt.

7. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 1
 Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.01.2008 bis 07.02.2008 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum 3. Entwurf des B-Plans Nr. 7 und der dazu gehörige Begründung einreich. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 02.01.2008 bis 02.02.2008 erfolgt.

8. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 1
 Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.02.2008 bis 11.03.2008 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum geänderten Teil des 4. Entwurf des B-Plans Nr. 7 und der dazu gehörige Begründung einreich. Umweltbericht gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht und ist daraufhin in der Zeit vom 03.03.2008 bis 17.03.2008 erfolgt.

9. Abwägungsbeschluss
 Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange sowie der Öffentlichkeit in B-Plan und der dazu gehörige Begründung einreich. Umweltbericht im Abwägungsbeschluss vom 08.04.2008 eingeschlossen.

10. Planunterlagen
 Die Übermittlung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) ist bestätigt.

11. Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7
 Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 08.04.2008 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung sowie Umweltbericht gebilligt.

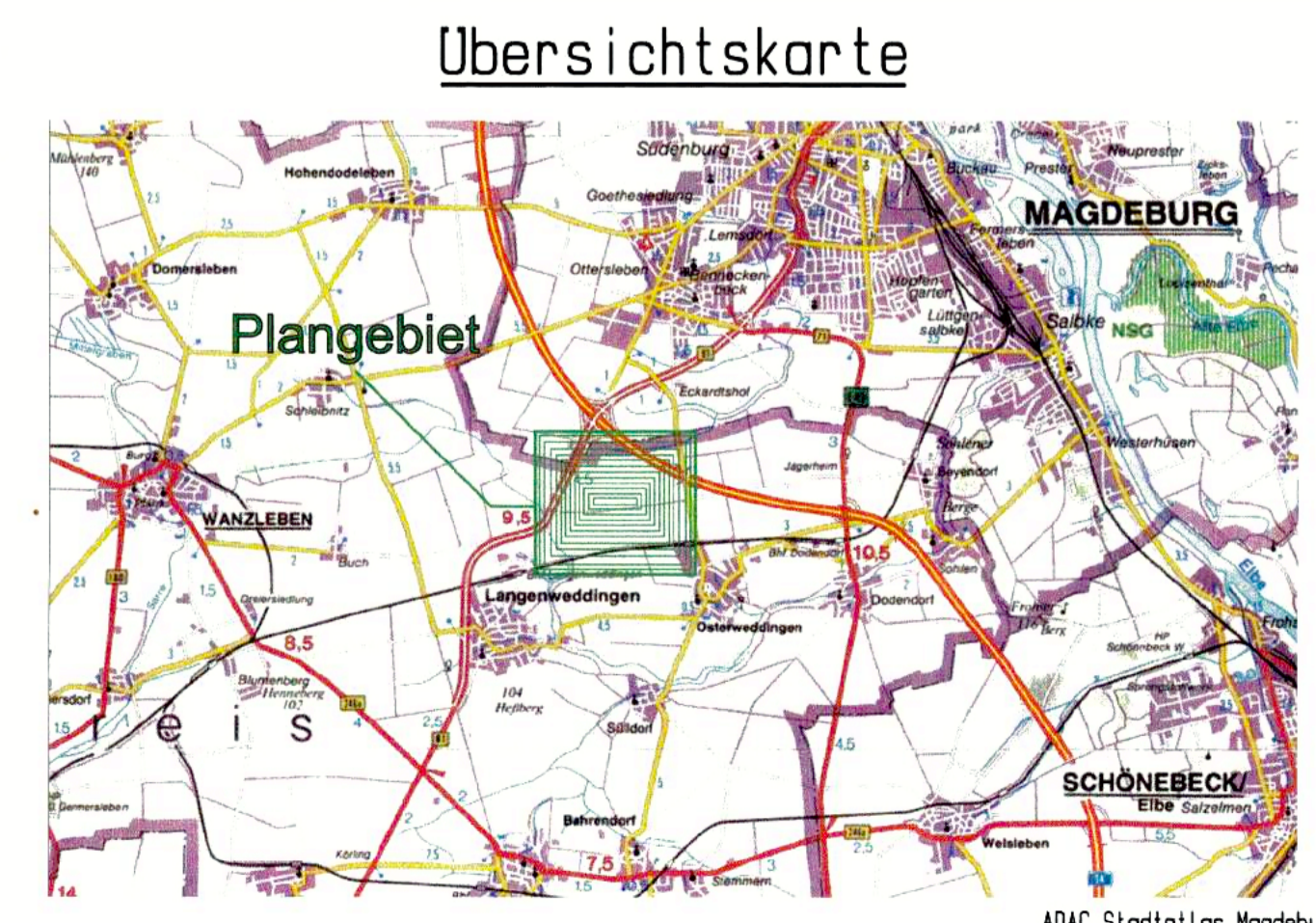
12. Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7
 Das Landesverwaltungsamt hat den Bebauungsplan Nr. 7 / GI Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal am 14.04.2008 (Aktenzeichen: LV-443004-1106/1400) mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

13. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

14. Bekanntmachung der Genehmigung (Infrastruktur)
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind von 2008 bis 2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verteilung von Verzeichnissen und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Flächen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist am 26.04.2008 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Teil A - Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauGB)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 und § 17 BauGB)
 - 2.1 Maß der baulichen Nutzung GI (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNB)
 - GRZ = 0,6
BNC = 10
Grundflächenzahl (S 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNB)
Baumanzahl als Höchstmaß (S 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNB)
 - GRZ = 0,6
FH = 139,12 u. 141
FH = 116,12 u. 141
Oberkante Gebäude (S 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNB)
In Halbmesser zwischen 4m bis 6m an den Flughafenbezugs punkt des Flughafen Magdeburg in Anflugsektor des Flughafen Magdeburg
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung MI (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNB)
 - GRZ = 0,6
GRZ = 1,2
II
Grundflächenzahl (S 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNB)
Geschossflächenzahl (S 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNB)
Offene Bauweise - Einzelhäuser (S 22 Abs. 1, 2 BauNB)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNB)
 - Bauzone (S 23 Abs. 3 BauNB)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 - Bahnanlagen
 - Stroßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche - Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
 - Einfahrbereiche
 - Einfaht
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)
 - Schmutzwasser - Pumpsation (in Planung 5. Änderung / 4. B-Plan)
 - Regenwasser - Pumpsation (in Planung 5. Änderung / 4. B-Plan)
 - Elektrizität - Umspannwerk
 - Gas - Gasregulation (vorhanden)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Freileitungen 110 kV an Avaco sowie 2 x 220 kV und 380 kV - Freileitung (Vollentlast. Geb.)
 - unterlegte Freileitung 110 kV an Avaco
 - Trinkwasserleitung DN 280
 - vorhanden Gasleitungen verschiedener Dimensionen
 - unterlegte Gasleitungen verschiedener Dimensionen
 - 3 x Mittelspannungskabel ENERTRAG AG
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen (Gebäude und Feldgehölze)
 - öffentliche Grünflächen (Grünland) über Gasleitungen und unter Freileitungen
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und 18b BauGB)
 - Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
 - Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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 für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - unterlegter und verrohrter Klärschlamm Bi. R. 352
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNB)



Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Industriegebiet gem. § 9 BauNB

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 und § 17 BauNB)
 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsabknoten vermerkten Obergrenzen.

2.1 Gebäuhöhen
 Die Höhe der baulichen Anlagen in Bauschutzbereich des Flughafen Magdeburg in Halbmesser von 4m bis 6m wird auf max. 139,12 u. 141 m festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen in Anflugsektor des Flughafen Magdeburg wird auf max. 116,12 u. 141 m begrenzt. Die baulichen Anlagen und Gebäude, welche die Begrenzungsfläche gemäß Bauschutzbereich durchstoßen, sind mit Tages- und Nachtzeichnung als Luftfotohinweis zu versehen.

2.2 Abstände baulicher Anlagen zu angrenzenden Straßen
 Gemäß § 24 Straßenrandsatz Sachsen-Anhalt sind Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Rand der Befestigungskante der Kreisstraße K1224 unzulässig.
 Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Rand der Befestigungskante der BAB 14 unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m vom äußeren Rand der Befestigungskante der BAB 14 ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie Anlagen der Außenwerbung genehmigungspflichtig. Die Unterlagen sind zum gegebenen Zeitpunkt objektspezifisch dem (LBB) Landesbetrieb Bau - NI Sülz - zur Zustimmung zuzuleiten.

3. Grundrandspezifische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25

3.1 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung des Industriegebietes
 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen des Industriegebietes sind zu mindestens 50 % geschlossen oder zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.

3.2 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung des Mischgebietes
 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen des Mischgebietes sind gärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 20 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.

3.3 Öffentliche Grünflächen
 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. Eine Teilfläche von mindestens 7.000 m² ist vor der Rodung (mindestens eine Vegetationsperiode) der vorhandenen Gebüsche anzulegen.

3.4 Begrünung der Flächen unter Freileitungen bzw. unter Rohrleitungsstrassen und Grünlandflächen
 Diese Flächen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen sind extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Dazu sind die Flächen mindestens 2 m jährlich zu mähen. Der Unkraut von 20,0 m um die Freileitungsmasten ist von jeglicher Unterpflanzung freizuhalten.

3.5 Pflanzgebiet an Verkehrsflächen
 Beim Bau der Planstraßen sind pro 100 m Straßengänge beidseitig mindestens 11 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.

3.6 Grünstreifen entlang der Erchthabungsstraße
 Entlang der Planstraßen werden nach Möglichkeit beidseitig breite Grünstreifen angelegt und mit Rosen begrünt.

3.7 Parkplatz
 Die Grünflächen (Randstreifen, Rest- und Spaltflächen) auf den Parkplätzen sind mit standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu begrünen.

3.8 PKV-Stellflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rosengittersteinen oder als Schotterrasenfläche unter Nutzung angrenzender Vegetationsflächen als Versickerungsbereiche auszuführen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Freigangsbereiche. Das Oberflächenwasser ist entsprechend der fachlichen Vorschriften und der Entwässerungsgenehmigung zu reinigen und gesondert abzuführen.

3.9 Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in Falle ihres Abgangs durch Pflanzung gleichartiger oder ähnlicher Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.

3.10 Hansternensiedlung
 Die in Bereich des Industriegebietes und der Flächen der öffentlichen Erschließung vorkommenden Hanster sind vor Baubeginn anzudeckeln. Eine geeignete Ausgleichsfläche ist in Verhältnis 1 : 1 bereitzustellen und dauerhaft hansterfreundlich zu bewirtschaften. Dabei handelt es sich um eine Gesamtfläche von 42,48 ha. 10 % dieser Fläche (4,248 ha) sind eigentumsrechtlich durch die Gemeinde Sülzetal zu sichern.
 Die Gemeinde als Erschließungsträger hat mit landwirtschaftlichen Betrieben dauerhafte Verträge zur hansterfreundlichen Bewirtschaftung zu schließen. Sollte nachweislich eine hansterfreundliche Bewirtschaftung auf der festgesetzten Fläche von 42,48 ha (Gesamtfläche) nicht nach einem Jahr nach dem Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt sein (vertraglich gesichert), sind die eigentumsrechtlich gesicherten 4,24 ha Fläche als extensive Ackerfläche hanstertauglich zu bewirtschaften. Dies gilt auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt die vertragliche Sicherung der hansterfreundlichen Bewirtschaftung nicht mehr gewährleistet werden kann. Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ist mit der Genehmigung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die Hansternensiedlung hat ausschließlich in Zeitraum von Anfang April bis 31. Mai und ab 25. August bis 30. September unter fachlicher Anleitung in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zu erfolgen. Nach der Umsiedlung ist die betreffende Fläche, sofern Baumaßnahmen unmittelbar bevorstehen, vom Mutterboden zu befruchten.

Das in der Kompensationsberechnung ermittelte Defizit von 1326,184 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird durch das Ausgleichsflächenmanagement der Gemeinde Sülzetal ausgeglichen.

4. Niederschlagswasser
 Das anfallende Niederschlagswasser ist mindestens zu 20 % auf dem eigenen Grund und Boden versickern oder verdunsten zu lassen. Darüber hinaus gehende Niederschlagswasserentlagen können auf Antrag in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet werden.

Hinweis 1:
 Bei der Entwicklung der Baufelder, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchd ISA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Hinweis 2: Schutz vor Schall-/Emissionen
 Alle Gewerbe- und Industrieanlagen in Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen in ihrer Gesamtheit die Richtwerte vor der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten. Für das Plangebiet liegt dafür eine schalltechnische Untersuchung (Stand 2007-09) vor, die in Genehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens zu berücksichtigen ist.

Gemeinsames Industriegebiet Landeshauptstadt Magdeburg und Gemeinde Sülzetal
 Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik
 39124 Magdeburg, Lüberker Str. 105 Tel.: (0391) 662779-0 Fax: 2544811
 Projektleiter: P. Reich, P. Reich
 Sachbearbeiter: P. Reich, P. Reich
 Datum: 20.02.2008
 Datum: 20.02.2008
 1 : 5.000
 Bebauungsplan Nr. 7
 Abb. 1