BEBAUUNGSPLAN "DIE KRUMME BREITE" NR.03 IN OEBISFELDE

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

(1) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (e)) — § 8 BauNVO i.V. mit § 1(4) BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe abstoßen,
- Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht,
- Anlagen und Betriebe mit Freiflächengeschehen wie Speditionen, Tankstellenbetriebe, Asphaltabbau im Freien, Umschlagplätze, die mit Kränen oder Stetigförderern bedient werden,
- sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. — § 8 (3) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1(6) Satz 2 BauNVO

Weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 BauNVO sind ausgeschlossen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 1 (6) Satz 1 BauNVO

(2) Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

Zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. — § 8 (3) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1(6) Satz 2 BauNVO

Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind ausgeschlossen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 1 (6) Satz 1 BauNVO

(3) Industriegebiet (GI) — § 9 BauNVO

Zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. — § 9 (3) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1(6) Satz 2 BauNVO

Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 BauNVO sind ausgeschlossen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 1 (6) Satz 1 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die dafür festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

3. Oberflächenentwässerung — § 9 (1) Nr.14 BauGB

(1) Das anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf den gewerblich genutzten Flächen selbst zu versickern.

(2) Nicht versickerungsfähige Überschußanteile sind zu sammeln, in geeignete Anlagen (Regenrückhalte-, Verdunstungs-, Versickerungsbecken) abzuleiten und dort zu verdunsten oder zu versickern. Diese Anlagen sind in dem Bereich der Ausgleichfläche (A) zu integrieren.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – hier Lärmschutz (LS) – — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zwischen den Flächen des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist eine Fläche zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (LS). Auf dieser ist ein 4m hoher Lärmschutzwall anzulegen und zu begrünen. Dieser darf höchstens an 2 Stellen mit Durchfahrten von max. 8m Breite versehen werden.

Von diesen Mindestanforderungen darf nur abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die erzeugten Emissionen keine Belastung für den zu schützenden Bereich darstellen.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 25a BauGB

(1) Die mit 01 und 02 gekennzeichneten Flächen sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Es ist eine 3-reihige Baumhecke zu pflanzen und zu erhalten.
Auf 10m sind ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und 15 heimische, standortgerechte Sträucher vorzusehen.

(2) Nördlich des Eingriffsgrundstücks ist die durch die geplante Umgehungsstraße räumlich abgetrennte Teilfläche des Flurstücks 84/2 als Fläche zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a festgesetzt (A).
Hier sind auf 100 m² mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und 15 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
Um einen reich strukturierten Gehölzsaum zu erhalten, sind die Bäume im Wechsel zwischen Gruppe und Einzelstand auf der Fläche zu verteilen. Dabei ist das festgesetzte Pflanzen-/Flächen-Verhältnis einzuhalten. Die Maßnahmen zum Ausgleich, die auf dieser Fläche durchgeführt werden, sind dem Eingriffsgrundstück gemäß §135a (2) (2) BauGB zugeordnet.

Stadt Oebisfelde Landkreis Oebisfelde

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan für das Industriegebiet "Die krumme Breite" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Oebisfelde vom 20.04.1998 (Beschlußnr. 17-4 (XII) 98).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß der Hauptsatzung der Stadt im "Oebisfelder Burg-Boten" vom Juni 1998 und Nr. 9 vom 22. Juli 1998 erfolgt.

Oebisfelde, den 23.07.1998 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 16.07.1998 beteiligt worden.

Oebisfelde, den 23.07.1998 (Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 09.07.1998 durchgeführt.

Oebisfelde, den 14.07.1998 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.07.1998 gemäß § 4 BauGB beteiligt und von der Auslegung des Planentwurfes unterrichtet worden.

Oebisfelde, den 23.07.1998 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde hat am 13.07.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und ihn zur Auslegung (Beschluß Nr. 31-7/98 (XII)) beschlossen.

Oebisfelde, den 23.07.1998 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.1998 bis zum 04.09.1998 in der Stadtverwaltung Oebisfelde während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat 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, im "Oebisfelder Burg-Boten" Nr. 5 vom 22. Juli 1998 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht worden.

Oebisfelde, den 10.08.1998 (Siegel) Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Haldensleben, den 01.02.1999 (Siegel) Katasteramt Haldensleben

8. Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.10.1998 geprüft und nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen (Beschluß Nr. 50-9 (XII) 98).
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oebisfelde, den 20.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und sowie die Begründung wurde am 12.10.1998 vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde als Satzung beschlossen (Beschluß Nr. 50-9 (XII) 98).

Oebisfelde, den 20.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 2 i.Vm. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.1999 Az: 34.15.12/5210.07 ...mit Hinweisbestimmungen und Hinweisen... erteilt.

Oebisfelde, den 22.06./08.07.1999 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates der Stadt Oebisfelde vom ..... erfüllt. (Beschluß Nr. .....)
Die Hinweise sind beachtet. Das wird mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Oebisfelde, den .....

(Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Oebisfelde, den 22.06./08.07.1999 (Siegel) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung der Stadt im "Oebisfelder Burg-Boten" vom 07.07.99 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.07.1999 in Kraft getreten.

Oebisfelde, den 08.07.1999 (Siegel) Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Auflagen- Maßgaben-Hinweisen
Magdeburg, den 7.7.99
Im Auftrag

Stadt Oebisfelde Landkreis Oebisfelde

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit seinen Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.
2. In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit ihren Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.
3. In Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1997 (GVBl. LSA S. 721) in der derzeit gültigen Fassung.
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102)
5. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30. 01. 1996 (MBl. LSA Nr. 22 vom 15. April 1996, S. 512)
6. Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. 08. 1992 (GVBl. LSA S. 560), zuletzt geändert durch das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA 16/98 S. 250).
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
8. Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne (Mbl. LSA Nr. 32/1994, S. 1122) gemäß Rd.Erl. des MI und MBS vom 12. 04. 1994 - 46 - 21013

Als weitere wichtige Planungsgrundlagen wurden genutzt:

- Teilflächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Ortslage Oebisfelde- vom 09.04.1996 (Rechtskraft ab 25.07.1996)

Satzung der Stadt Oebisfelde über den Bebauungsplan "Die krumme Breite" Nr. 03

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), mit seinen Änderungen in seiner derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 1997 (GVBl LSA S. 721) in der derzeit gültigen Fassung wird nach der Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Oebisfelde vom ...23.06.1999... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Plangebiet "Die krumme Breite" Nr. 03, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie grünordnerischen Festsetzungen, erlassen:

Teil I Planzeichnung
Maßstab: 1:1000
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung,

Teil II Text
Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung.

Oebisfelde, den 20.10.1998

Bürgermeister

(Siegel)

Stadt Oebisfelde Landkreis Oebisfelde

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Die krumme Breite" Nr. 03 in Oebisfelde umfaßt eine Größe von ca. 63.000 m² und wird von den Flurstücken 83/5 und 84/2 der Flur 5 in der Gemarkung Oebisfelde gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen der ehemaligen Konservenfabrik,
- im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, in die die Kläranlage der Stadt eingebettet ist,
- im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- im Süden wird das Gebiet von einer Landstraße 1. Ordnung begrenzt, auf deren Gegenseite sich Einzelgrundstücke mit lockerer Wohnbebauung befinden. Im Flächennutzungsplan ist dieser Fläche als Mischgebiet ausgewiesen, es weichen sich wiederum in südlicher Richtung kompakte Eisenbahnanlagen anschließen.

Die äußeren Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Sie entsprechen den Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 84/2 wird das Planverfahren durch Planung eines übergeordneten Planträgers (Straßenbauverwaltung Land Sachsen-Anhalt) tangiert.
Auf Grund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens kann momentan noch keine konkrete Aussage zum zeitlichen Verlauf der Umgehungsstraße und dem damit verbundenen tatsächlichen Flächenbedarf getroffen werden. Aus diesem Grund wird eine Teilfläche des Flurstücks 84/2 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planzeichnung) einbezogen werden. Sie muß noch mit der Nutzung festgesetzt werden (Freihaltezone). Weiterhin kann durch die Maßnahmen in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung den jeweils benachbarten Flächen zugeordnet.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
des Katasteramtes: Haldensleben
Gemeinde: Oebisfelde
Gemarkung: Oebisfelde
Flur: 5
Maßstab: 1 : 2500
Stand der Planunterlagen (Monat,Jahr): 7/99
Vervielfältigungsvermerk erteilt
durch das Katasteramt: Haldensleben
am: 04.02.1999
Aktenzeichen: 315-72-9139

Stadt Oebisfelde Landkreis Oebisfelde

PLANZEICHNUNG UND PLANERKLÄRUNG TEIL A

PLANZEICHEN
- PlanzV 90 -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG | GESCHOSSFLÄCHE
GRZ | GFZ

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- GI — Industriegebiet — (§ 9 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet — (§ 8 BauNVO)
- GE(e) — eingeschränktes Gewerbegebiet — (§ 8 BauNVO) i.V. mit § 1(4) BauNVO
- A — Ausgleichsfläche — (§ 9 (1a) BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§16 BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,6 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN — (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Einfahrtbereich — (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Abs.6 BauGB)

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und Abs.6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitungen -unterirdisch-
- SW — Abwasser-Schmutzwasser (Hebestelle)
- NW — Abwasser-Niederschlagswasser (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser)
- Elektrizität
- Gas
- Wasser

6. NATUR UND LANDSCHAFT — (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB) (i.V. mit §135c bis c BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Festsetzung auf dem Eingriffsgrundstück — (§ 9 Abs.1 Nr.25a, Abs.1a BauGB, i.V. mit §135a bis c BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Festsetzungen auf zugeordneten Grundstücken — (§ 9 Abs.1 Nr.25a, Abs.1a BauGB, i.V. mit §135a bis c BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens — (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- LS — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Lärmschutz — (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — (§1 Abs.4 BauNVO)

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenzen
- 84/5 — Flurstücksbezeichnung
- Grundstücksgrenze

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Planung: Dr.Uebel
Zeichnung: Fließ
Oktober 1998

Bebauungsplan "Die krumme Breite" Nr.03

Maßstab: 1 : 1000

Magdeburg Große Diesdorfer Str. 56/57 Fernruf (0391) 7361-6