Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Die von vorliegender 7. Änderung unberührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 und dessen 1. bis 4. und 6. Änderungen behalten Ihre volle Gültigkeit. Die Festsetzungen der 7. Änderung betreffen ausschließlich die farbig markierten Gebiete der Gemeinderbedarfsfläche "Rettungswache" und des LKW- / PKW-Parkplartzes und Zufahrtsstraßen der Firma EDEKA.
Lediglich die Festsetzung zur Hamsterumsiedlung betrifft den gesamten / dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

Teil A - Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Flächen für den Gemeindebedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2; § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeindebedarfsfläche Rettungswache — Gemeindebedarfsfläche
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Rettungswache

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 18,19 und 20 BauNVO)

GRZ = (0,6)	Grundflächenzahl - als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
TH = 5,0 m	Traufhöhe üner anliegender Straße - als Höchstmaß

3. Baugrenze, Baulinie, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bebauung (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche (Zufahrtsstraßen der Fa. EDEKA)

P — Verkehrsfläche (LKW- / PKW-Parkplatz der Fa. EDEKA)

5. Grünflächen

Grünfläche um Maststandort der 110 kV-Freileitung

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

-104-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 / 7. Änderung (betriffte ausschließlich die Festsetzung zur Hamsterumsiedlung)

7. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

371 / 373 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeindebedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2; § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeindebedarfsfläche, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Rettungswache

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen vermerkten Obergrenzen.

2.1. Größe der Grundfläche baulicher Anlagen "Rettungswache"
Die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen "Rettungswache" wird der zu erwartenden Nutzung angemessen mit 0,6 als Höchsmaß festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse der "Rettungswache" wird der zu erwartenden Nutzung angemessen, auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

2.3. Gebäudehöhen
Die Höhe der baulichen Anlagen im Änderungsbereich "Rettungswache" wird auf 5,00 m über Obekante der anliegenden Straße als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen der max. zulässigen Höhe durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1. Bauweise
Als zulässige Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Abstände baulicher Anlagen "Rettungswache" zur angrenzenden Straße
Der Abstand der baulichen Anlag im Änderungsbereich "Rettungswache" wird auf 12,00 m festgesetzt.

3.3. Dachform
Als zulässige Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

3.4. Baugrenze
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze festgesetzt.
Ausnahmsweise dürfen die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. m. LBO Sachsen-Anhalt durch vortretende, untergeordnete Bauteile von geringfügigem Ausmaß überschritten werden und bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

4. Grünordnerische Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25

4.1. Private Grundstücksflächen - Bepflanzung
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Insgesamt wurde ein Kompensationsdefizit von 115.064,00 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt. Diese wird durch die Ausweisung folgender externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

4.2.1 Ersatzmaßnahme 1
Bepflanzung des Wegeflurstück Sülldorf, Flur 3, Flurstück 15 mit einer 3 m breiten, zweireihigen Baum- Strauchhecke mit seitlichen je 1,0 m breiten Krautsäumen.

4.2.2 Ersatzmaßname 2
Bepflanzung der ehemaligen Kiesgrubenfläche in Bahrendorf, Flur 6, Flurstück 168/37, Anlegen eines 6150 m² großen Feldgehölzes aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten.

4.3. Hamsterumsiedlung
Die im Bereich des Industriegebietes und der Flächen der öffentlichen Erschließung vorkommenden Hamster sind vor Baubeginn umzusiedeln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die notwendige artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 43 BNatSchG zu beantragen.
Dazu ist auf der jeweiligen betroffenen Fläche (Bauflächen) eine Hamsterkartierung durchzuführen. Zur Bewahrung des Erhaltungszustandes der Art ist eine geeignete Ausgleichsfläche im Verhältnis 1 : 1 bereitzustellen und dauerhaft hamsterfreundlich zu bewirtschaften. 10 % dieser Fläche sind eigentumsrechtlich durch die Gemeinde Sülzetal zu sichern. Die Gemeinde als Erschließungsträger hat mit landwirtschaftlichen Betrieben dauerhafte Verträge zur hamsterfreundlichen Bewirtschaftung zu schließen.
Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen und die erfolgte Hamsterumsiedlung sind für die Baugenehmigung / Erschließung der Teilvorhaben der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Hamsterumsiedlung hat ausschließlich im 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 beräumen.

5. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist mindestens zu 30 % auf dem eigenen Grund und Boden versickern oder verdunsten zu lassen. Darüber hinaus gehende Niederschlagswassermengen können auf Antrag in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet werden.

Hinweise

Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Sülzetal zu erfolgen.

Bei der Entwicklung der Bauflächen, 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 / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Folgende Flurstücke der Flur 3 sind betroffen:

236, 235, 88, 237, 264, 263, 265, 266, 238, 2/139, 87, 198, 199, 267, 268, 269, 270, 200, 201, 202, 2/59, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 255, 254, 256, 97, 262, 261, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 187, 186, 107, 108, 109, 189, 188, 111, 112, 113, 191, 190, 224, 223, 231, 232, 233, 117, 193, 192, 226, 225, 234, 134, 182, 195, 194, 228, 227, 136, 230, 197, 198, 229, 138, 4/5 (Marvin-Schwan-Weg), 244, 246, 8/118, 8/120, 8/122, 8/124, 8/125, 8/41, 242, 240, 243, 245, 8/121, 8/123, 241, 8/88, 8/89, 8/90, 8/91

271 (Rettungswache),
272 (Parkplatz, teilw.),
8/92 (Parkplatz, teilw.),
6/4 (Parkplatz, teilw.),
6/5 (Parkplatz),
7/62 (Parkplatz, teilw.)

7/45, 7/47, 7/49, 7/51, 7/53, 7/55, 7/57, 180, 179, 7/119, 7/121, 7/122, 160, 159, 161, 162, 7/50, 7/123, 7/125, 143, 7/63, 7/66, 7/58, 7/69, 7/61, 7/72, 7/75, 153, 151, 78, 80, 81, 7/82, 7/76, 7/79, 7/67, 7/70, 7/73, 167, 166, 170, 176, 171, 150, 148, 146, 174, 173, 172, 175, 7/107, 144, 145, 7/87, 7/90, 7/91, 7/92, 7/95, 7/88, 7/113, 7/114, 7/115, 7/116, 7/93, 7/96, 7/98, 127, 128, 130, 131, 250, 251, 252, 253

und Teile der Flurstücke der Flur 1: 55

und Teile der Flurstücke der Flur 2: 208

und Teile der Flurstücke der Flur 3: 247

Planunterlagen

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

Magdeburg, den 10.12.2013

Dipl.-Ing. Baranowski
Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur

Teil C - Verfahrensvermerke

Präambel
Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsbekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 die Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 2 zum Industriegebiet Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss des 1. Entwurf zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 den 1. Entwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 2 zum GI Osterweddingen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentl. Auslegung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20.04.2012 erfolgt.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB

Die durch die Aufstellung der 7. Änderung des B-Plans Nr. 2 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.04.2012 bis 02.06.2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme zum 1. Entwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 2 und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 30.04.2012 bis 02.06.2012 erfolgt.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss 2. Entwurf zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 den 2. Entwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 2 zum GI Osterweddingen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentl. Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20.07.2008 erfolgt.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

5. Reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs.2 BauGB

Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.07.2012 bis 30.08.2012 die Gelegenheit der begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf der 7. Änderung des B-Plans Nr. 2 und der dazu gehörigen Begründung einschl. Umweltbericht gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 30.07.2012 bis 30.08.2012 erfolgt.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss

Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im B-Plan und der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht im Abwägungsbeschluss vom 10.10. 2012 entschieden.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

7. Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 10.10.2012 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung sowie der Umweltbericht gebilligt.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 02.12.2013 — Methner, Bürgermeister

8. Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 / 7. Änderung

Der Landkreis Börde hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 / GI Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal am 04.04.2014 ~~. .2012~~, Aktenzeichen: 0159-2014 ohne Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Oschersleben Bode, den . .2013 — Prost, Fachbereichsleiterin

9. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

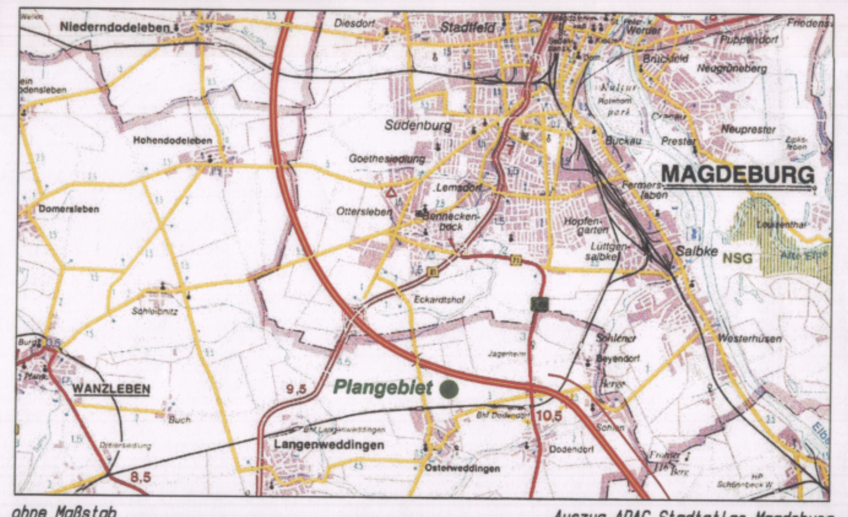
Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 17.04.2014 ~~. .2013~~ — Methner, Bürgermeister

10. Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten)

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind ~~vom . .2013 bis . .2013~~ 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 23.05.2014 ~~2013~~ durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Gem. Sülzetal OT Osterweddingen, den 23.05.2014 ~~2013~~ — Methner, Bürgermeister

Teil A - Übersichtskarte



ohne Maßstab — Auszug ADAC Stadtatlas Magdeburg

Bebauungsplane Nr. 2 / 7. Änderung
im GI Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal
gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik
IKM Ingenieurkontor Magdeburg
39124 Magdeburg Lübecker Str.105 Tel:0391/66 27 79-0 Fax:0391/25 44 811

gezeichnet: P. Reiche / bearbeitet: P. Reiche / kontrolliert:	Auftraggeber: Gemeinde Sülzetal - OT Osterweddingen		Leistungsphase: 1 2 3 4 5
Datum: 25.07.2012 / Dateiname: -	Bauvorhaben: Bebauungsplane Nr. 2 / 7. Änderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB im GI Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal		Projekt-Nr.: 015-11
Maßstab: 1 : 2.000	Bezeichnung: genehmigungsfähige Planfassung		Blatt-Nr.: 1

Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Konstruktionsdokumentes sind ohne Genehmigung nicht gestattet. Zuwiderhandlung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.