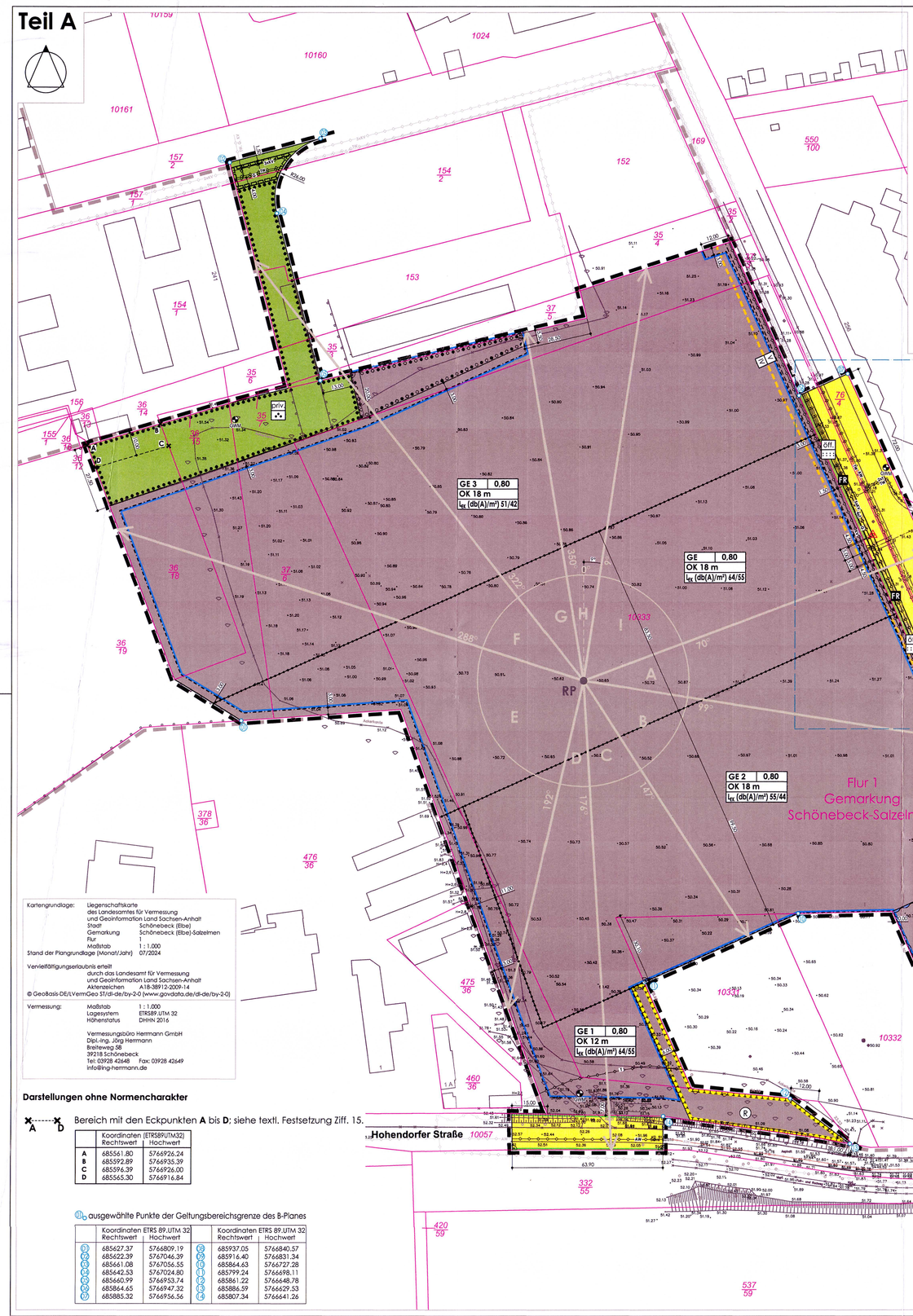
Teil A



Darstellungen ohne Normencharakter

X ------ A B Bereich mit den Eckpunkten **A** bis **D**; siehe textl. Festsetzung Ziff. 15.

	Koordinaten ETRS89/UTM32 Rechtswert	Hochwert
A	685561.80	5766926.24
B	685592.89	5766935.30
C	685596.30	5766926.00
D	685565.30	5766916.84

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten ETRS 89/UTM 32 Rechtswert	Hochwert	Koordinaten ETRS 89/UTM 32 Rechtswert	Hochwert
1	685627.37	5766809.19	685597.05	5766840.57
2	685627.37	5766809.19	685597.05	5766840.57
3	685641.08	5767054.58	685864.43	5766727.26
4	685642.53	5767024.80	685799.24	5766698.11
5	685660.99	5767013.74	685861.22	5766648.78
6	685864.45	5766947.32	685886.59	5766629.53
7	685885.32	5766936.56	685807.34	5766641.26

Hinweise:

Kampfmittel:
- Das Plangebiet ist teilweise als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Das bedeutet, das in Bombardierungsgebieten, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition besteht. Folgende Flurstücke sind in der Gemarkung Schönebeck-Salzelmen, Flur 1 betroffen: 37/6, 10333. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "ACF-Flächen Magdeburger Str." - 1. Änderung befindet sich somit innerhalb einer Fläche potenzieller Kampfmittelbelastung. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten, sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen oder Bebauungen müssen im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA[1] die betreffende Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Bombenblindgängern überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gem. § 3 Nr. 3 d SOG LSA[1] auszuschließen.

[1] Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Oberflächenwasserversicherung:
- Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" [2] vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.
- Einsehbar im Amt für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schönebeck (Elbe)

Archäologische Belange:
- Bau- und Erschließungsvorhaben im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Festsetzungen gemäß Art. 3 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. Art. 2 Abs. 9 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO

Alle baulicher Anlagen

Ausgenommen sind Anlagen für technische Infrastruktur

Baumöhöhe 20,00 m

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)]

GE 1 — Gewerbegebiet, mit lfd. Nummer

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,80 — Grundflächenzahl

OK ... m — Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

FR — Fuß- und Radweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat

Verkehrsbegleitgrün

naturnaher Park

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Oberflächenwasserversicherungsanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächenmit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB); siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); siehe textliche Festsetzungen

RÄ — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung; siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

LärmB — Abgrenzung unterschiedlicher **Außenlärmpegelbereiche**; siehe textl. Festsetzungen
Quelle: Anlage 4 aus: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24164 zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF Flächen Magdeburger Str." - 1. Änderung, BAH PartGmbB, 10.06.2025

V — Richtungssektoren für erhöhte Schallabstrahlungen entspr. Anhang A zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entspr. den in der textl. Festsetzung Ziff. 30. festgesetzten Emissionskontingenten.

Richtungssektoren mit Zusatzkontingent[1]:
Sektor **A**: 70° bis 99° | Sektor **B**: 99° bis 147° | Sektor **C**: 147° bis 176°
Sektor **D**: 176° bis 192° | Sektor **E**: 192° bis 288° | Sektor **F**: 288° bis 322°
Sektor **G**: 322° bis 350° | Sektor **H**: 350° bis 9° | Sektor **I**: 9° bis 70°

RP — Referenzpunkt für sämtliche Richtungssektoren : x 32685773.02 y 5766826.19

[1] entsprechend Tab. 7, Schalltechnische Untersuchung Nr. 24164 zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF Flächen Magdeburger Str." - 1. Änderung, BAH PartGmbB, 10.06.2025

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

unterirdisch

Elektrizität — Trinkwasser — Abwasser — Gas — Telekommunikation

Flächen für die Wasserwirtschaft

Grundwassermessstelle, Messanlage des Messnetzes zur Gefährdungsabschätzung des ehemaligen Sprengstoffwerkes

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB); Begünstigte: Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (6) BauGB); hier: Schutzflächen 110 KV-Freileitungen

Informelle Darstellungen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und nicht Bestandteil der Bebauungsplansatzung)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Elektrizität — Trinkwasser — Abwasser — Gas — Telekommunikation

Hauptversorgungsleitung (110 KV-Leitung), oberirdisch

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "ACF Fläche Magdeburger Str." (§ 9 (7) BauGB); rechtswirksam

Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen

Flur 1 — Bezeichnung der Flur

Geländehöhenangaben in m NHN

10333 — Bezeichnung Flurstücke

bauliche Anlagen

Lagefestpunkt

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 8 BauNVO)

1. In den Gewerbegebieten **GE** bis **GE 3** werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. textl. Festsetzung Ziff. 2. als Gewerbebetriebe aller Art als nicht zulässig festgesetzt. Zulässig sind in den Gewerbegebieten **GE** bis **GE 3** gem. § 1 (9) BauNVO Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten ("Werkverkauf"), sofern die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienende Fläche der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist. Abweichend von Satz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bei fachgutachterlichem Nachweis der Standortverträglichkeit zulässig.

2. Der Begriff "zentrenrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Schönebecker Sortimentsliste" wie nachfolgend festgesetzt:

Zentrenrelevante Sortimente	nicht Zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente: - *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren* - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren - Arzneimittel und apothekenübliche Waren - Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto - Schnittblumen	- Eisenwaren, Werkzeuge - Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen - Bauelemente, Installationsmaterial, Rolläden, Rollos, Markisen - Farben, Lacke, Tapeten - Holz, Bauelemente - Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör - Gartenmöbel - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör - *Matratzen, Bettwaren* - *Teppiche, Bodenbeläge* - *Campingartikel* - *Sportgroßgeräte* - *Auto- / Motorradzubehör* - *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf* - *Fahrrad / Zubehör* - *Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf* - *Bedarf* - *Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia* - *Elektrogroßgeräte*
Zentrenrelevante Sortimente - Sanitätswaren, Medizinisch-orthopädische Artikel - *Bücher, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf* - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung, Wäsche - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Baby / Kinderartikel - Schuhe, Lederwaren - Arbeitsbekleidung - Sportbekleidung/-schuhe, kleinval.Sportartikel - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen - Antiquitäten - Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte - Musikalien, Münzen, Briefmarken - Computer / Zubehör, Telekommunikation - Heimtextilien, Gardinen / Zubehör - Lampen / Leuchten - Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf	

*Quelle: Schönebecker Sortimentsliste (Stadtratsbeschluss BV/0596/2023 vom 07.12.2023)

3. Abweichend von der Festsetzung Ziff. 1. sind die Sortimente der Festsetzung Ziff. 2. in Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche jedes Betriebes ausmachen. Die textl. Festsetzung Ziff. 1., Satz 3 bleibt unberührt.

4. Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO in den Gewerbegebieten **GE** bis **GE 3** Gewerbebetriebe aller Art, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen einen Bestandteil des Betriebswesens darstellt (Bordelle oder bordellartige Einrichtungen) sowie raumbedürftige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Gewerbebetriebe aller Art.
Hochbauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr sind als Fahrzeugabstellanlagen für im Plangeltungsbereich befindliche Gewerbebetriebe zulässig.

5. Im Gewerbegebiet **GE 2**, alternativ im Gewerbegebiet **GE** oder **GE 3**, ist die Errichtung eines Hinweisschildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der in den Gewerbegebieten **GE** bis **GE 3** ansässigen Firmen bis zu einer Höhe von 20 m über Bezugspunkt (Werbeanlage) zulässig. Der Bezugspunkt ist die Höhenangabe gem. textl. Festsetzung Ziff. 9..

6. In den Gewerbegebieten **GE** bis **GE 3** sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 1 bis 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. In den Gewerbegebieten **GE** bis **GE 3** sind im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume in Gebäuden, deren Zweck auf Darstellungen sexuellen Charakters ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

8. Vorhaben, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III - Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können, sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

9. Für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird der Bezugspunkt mit der Höhenangabe 51,0 m NHN (Geländehöhe) festgesetzt.

10. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Aufbauten auf Gebäuden i. S. v. Nebenanlagen ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Das gilt nicht für Schornsteine und Antennenanlagen. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 30 m über Bezugspunkt errichtet werden. Der Bezugspunkt ist die Höhenangabe gem. textl. Festsetzung Ziff. 9..

11. Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern, Hecken und Zäunen, auch in Kombination, bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt ist der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in Grundstücksmitte auf der Seite der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche.

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

12. Untergeordnete Nebenanlagen als Einfriedungen und Werbeanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

13. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der mit Pflanz- oder naturschutzrechtlichen Erhaltungsbindungen gekennzeichneten Flächentiefe zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Anlagen zum Sammeln von Abfällen und Wertstoffen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien mit Ausnahme von Windenergieanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO.

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

14. Innerhalb der Gewerbegebiete **GE** - **GE 3** ist die Errichtung von privaten Straßenverkehrsanlagen (Privatstraßen und -wege) zulässig.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

15. Eine Querung der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung "naturnaher Park" für die Erreichbarkeit der Flächen des Flurstücks 36/19, ausgehend vom Flurstück 36/14, mit einer befestigten Wegbreite von bis zu 5 m ist im Bereich der mit **A-B-C-D** bezeichneten Fläche zulässig.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB)

16. Die mit (V) gekennzeichnete Fläche ist im erforderlichen Umfang entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Oberflächenwasserversickerung) als Versickerungsanlage auszubilden. Darüber hinaus sind entsprechend nachgewiesener Erfordernisse in den Gewerbegebieten **GE** - **GE 3**, ggf. auch überfahrbar (Sickeranlagen unter Flur), weitere anteilig befestigte Grundstücksflächen, unter Vorbehalt der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Versickerungsanlagen anzulegen zulässig. Sofern die gekennzeichnete Fläche (oder Teile davon) nicht als Versickerungsanlage erforderlich ist, ist die bauliche Nutzung gemäß der Festsetzungen für das Gewerbegebiet **GE 2** zulässig.

Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a), 25 b) BauGB)

17. Die auf der mit "naturnaher Park" bezeichneten privaten Grünfläche und der mit der Umgrenzungsignatur gem. § 9 (1) Nr. 25 a), 25 b) bezeichneten Fläche des Gewerbegebietes **GE 3** vorhandenen vitalen Gehölzbestände, insbesondere Laubbäume, sind dauerhaft zu erhalten. Standortfremde und stark geschädigte Laubgehölze sowie Koniferen sind sukzessive zu entfernen und durch geeignete Arten gemäß der Gehölzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Ansonsten gilt die textl. Festsetzung Ziff. 21., Satz 1 sinngemäß. Die Integration von zwei anteilig befestigten Bereichen zur Aufnahme und schadlosen Rückhaltung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers i. S. der textl. Festsetzung Ziff. 23. ist bis zu einer Schlitzdrainagiefe von 920 m² anzulegen zulässig. Die Schlitzfläche eines Retentionsbereichs darf 600 m² nicht überschreiten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 and (6) BauGB)

18. In den Gewerbegebieten **GE** - **GE 3** sind innerhalb der Grundstücksflächen je 300 m² versiegelter Fläche* 1 Baum der Gehölzliste 1 als Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 16-18 cm, oder ersatzweise 6 Sträucher der Gehölzliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksfreiflächen vorzunehmen. In Abstimmung mit der Stadt ist die Durchführung anteilig nicht im Plangebiet realisierbarer Pflanzmaßnahmen auf externen Flächen zulässig. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist dann über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

* PKW-Stellplätze zählen nicht dazu!

19. In den Gewerbegebieten **GE** - **GE 3** ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainagepflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Zufahrten und Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

20. Für die PKW-Stellplätze in den Gewerbegebieten **GE** - **GE 3** ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm gem. Gehölzliste 1 zu pflanzen. Je nach den räumlichen Gegebenheiten kann dies auch durch gruppenweise Anpflanzungen auf anderen, nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksfreiflächen der jeweiligen Baugrundstücke erfolgen.

21. Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen der Gewerbegebiete **GE 1** - **GE 3** sind mindestens mit Landschaftrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen gem. Gehölzliste 1 und 2 vorzunehmen. Anpflanzungen zur repräsentativen Gestaltung mit Sonderformen sind zulässig.

22. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Bodenflächen ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange innerhalb der Grundstücksflächen selbst zu versickern. Für den nicht versickerungsfähigen Teil des Niederschlagswassers können auf den Baugrundstücken auch Gräben und Verrohrungen für einen Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung einer Niederschlagswasserückhalteeinrichtung. Niederschlagswasserversicherungsanlage bzw. öffentlicher Niederschlagswasserkanalisation hergestellt werden.

23. Der mit (R) gekennzeichnete Retentionsbereich ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Rückhaltung und/oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers so zu gestalten, dass in der Summe die notwendigen technischen Anlagen. Wege und sonstigen Oberflächenbefestigungen mit nicht versickerungsfähigen Flächenanteilen weniger als 25 % der Gesamtfläche betragen. Die versickerungsfähigen Flächenanteile sind extensiv zu begrünen. Dabei können, in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen, bis zu 25 % des mit (R) gekennzeichneten Bereiches durch gruppenweise Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen sowie Gras- und Saumzonen aus Kraut- und Staudenfluren begrünt werden. Strauchgruppen sind dabei in den Randbereichen der Retentionsflächen im lockeren Verband mit je 20 bis 50 Gehölzen gem. Gehölzliste anzulegen.

24. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte regelmäßige Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß der Gehölzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Die mit Landschaftsrasen begrünten Flächen, begrünte Baumscheiben sowie die Retentionsflächen sind durch funktionsgerechte, extensive Pflege mit mindestens einer jährlichen Mahd dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

- Die Fertigstellungspflege soll die der Maßnahmendurchführung folgende Vegetationsperiode umfassen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege ist für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen eine bedarfsgerechte Entwicklungspflege vorzunehmen.

- Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Gehölze sind bedarfsgerecht unter Einhaltung der gesetzlichen Schutz- und Schonzeiten durchzuführen. Dies gilt ebenfalls für Fäll- und Rodungsmaßnahmen.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Festsetzungen gemäß Art. 3 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. Art. 2 Abs. 9 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO

Alle baulicher Anlagen

Ausgenommen sind Anlagen für technische Infrastruktur

Baumöhöhe 20,00 m

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)]

GE 1 — Gewerbegebiet, mit lfd. Nummer

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,80 — Grundflächenzahl

OK ... m — Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

FR — Fuß- und Radweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat

Verkehrsbegleitgrün

naturnaher Park

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Oberflächenwasserversicherungsanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächenmit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB); siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); siehe textliche Festsetzungen

RÄ — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung; siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

LärmB — Abgrenzung unterschiedlicher **Außenlärmpegelbereiche**; siehe textl. Festsetzungen
Quelle: Anlage 4 aus: Schalltechnische Untersuchung Nr. 24164 zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF Flächen Magdeburger Str." - 1. Änderung, BAH PartGmbB, 10.06.2025

V — Richtungssektoren für erhöhte Schallabstrahlungen entspr. Anhang A zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entspr. den in der textl. Festsetzung Ziff. 30. festgesetzten Emissionskontingenten.

Richtungssektoren mit Zusatzkontingent[1]:
Sektor **A**: 70° bis 99° | Sektor **B**: 99° bis 147° | Sektor **C**: 147° bis 176°
Sektor **D**: 176° bis 192° | Sektor **E**: 192° bis 288° | Sektor **F**: 288° bis 322°
Sektor **G**: 322° bis 350° | Sektor **H**: 350° bis 9° | Sektor **I**: 9° bis 70°

RP — Referenzpunkt für sämtliche Richtungssektoren : x 32685773.02 y 5766826.19

[1] entsprechend Tab. 7, Schalltechnische Untersuchung Nr. 24164 zum Bebauungsplan Nr. 38 "ACF Flächen Magdeburger Str." - 1. Änderung, BAH PartGmbB, 10.06.2025

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

unterirdisch

Elektrizität — Trinkwasser — Abwasser — Gas — Telekommunikation

Flächen für die Wasserwirtschaft

Grundwassermessstelle, Messanlage des Messnetzes zur Gefährdungsabschätzung des ehemaligen Sprengstoffwerkes

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB); Begünstigte: Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (6) BauGB); hier: Schutzflächen 110 KV-Freileitungen

Informelle Darstellungen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und nicht Bestandteil der Bebauungsplansatzung)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Elektrizität — Trinkwasser — Abwasser — Gas — Telekommunikation

Hauptversorgungsleitung (110 KV-Leitung), oberirdisch

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "ACF Fläche Magdeburger Str." (§ 9 (7) BauGB); rechtswirksam

Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen

Flur 1 — Bezeichnung der Flur

Geländehöhenangaben in m NHN

10333 — Bezeichnung Flurstücke

bauliche Anlagen

Lagefestpunkt

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	*Pyrus communis*	Kultur-Birne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Quercus petraea*	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Quercus robur*	Stiel-Eiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	*Salix alba*	Silber-Weide
Betula pendula	Sand-Birke	*Salix fragilis*	Bruch-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Fagus silvatica	Rotbuche	*Sorbus intermedia*	schw. Mehlbeere
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Malus domestica	Kultur-Apfel	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Ulmus glabra*	Berg-Ulme
Prunus domestica	Pflaume	*Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	*Ulmus minor*	Feld-Ulme

Gehölzliste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Rosa corymbifera*	Hecken-Rose
Corylus avellana	Hasel	*Rosa rubiginosa*	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Rubus caesius*	Kratzbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Rubus fruticosus*	Wild-Brombeere
Ligustrum vulgare	Liguster	*Rubus idaeus*	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	*Salix aurita*	Öhrchen-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	*Salix caprea*	Sal-Weide
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum	*Salix repens*	Kriech-Weide
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	*Salix viminalis*	Korb-Weide
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	*Syringa vulgaris*	Gem. Flieder
Rosa canina	Hunds-Rose	*Virburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Strauchanpflanzungen sind mit verpflanzten Sträuchern mit mindestens 3 - 5 Trieben und 40 - 90 cm Höhe zu verwenden. Für baumartige, bzw. führende Gehölze innerhalb von Hecken, Gehölzreihen und Gruppenpflanzungen sind verpflanzte Heister ab 100 - 125 cm Höhe zu verwenden.

25. Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG soll das Fällen von Bäumen und Gebüschen außerhalb der Brutzeiten - nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahreserfolgen. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können fortgeführt werden, wenn dies ohne längere Unterbrechung geschieht. Die Unterbrechung darf maximal eine Woche betragen. Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutz