



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Plans

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete
GE	Gewerbegebiete
GIe	Industriegebiet eingeschränkt
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiete Hafenbetriebsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenanzahl als Höchstmaß
BMZ 8,0	Baumassenzahl
GH 25,0 m	Gebäudehöhe
II - III	Mindest- und Höchstzahl der Geschosse

3. Bauweise, Baugrenze

	Baugrenze
--	-----------

4. Flächen für Bahnanlagen

	Bahnanlagen
--	-------------

5. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinien

6. Flächen für Abwasserpumpwerk

	Abwasserpumpwerk
--	------------------

7. Grünflächen

	öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

8. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen
--	---------------

9. Sonstige Planzeichen

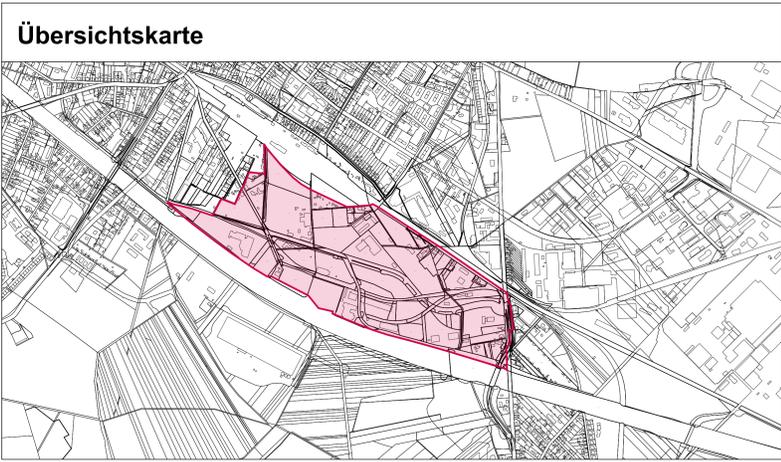
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Festsetzungen zum FSP
	Geh-, Fahr- und Leitsystem
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) gem. TF Nr. 9
TF	Textliche Festsetzung
FSP 70/55	Flächenbezogener Schalleistungspegel (Tagwert / Nachtwert) gem. TF Nr. 4
	Abgrenzung der Baugebiets(teil)flächen, für die Ausgleichsflächen zugeordnet sind gem. TF Nr. 8

Nachrichtliche Übernahme

	Häfen
--	-------

Planzeichen ohne Normcharacter

	Sichtdreieck Bahnübergang (vgl. Hinweis Nr. 5)
--	--



- ### Hinweise
- Es gilt die BauNVO 2017.
 - Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
 - Ein 5 m breiter Gewässerschonstreifen entlang des Gewässers 2. Ordnung (Schwarzlosegraben) ist gemäß Unterhaltungsordnung des Landkreises für Vorfluter vom 20.09.1995 zu bewirtschaften. Er ist von behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere baulichen Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind nur in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband 'Untere Ohre' zulässig.
 - Die gewerblich-industriellen Vermutungen im gesamten Geltungsbereich begründen den Verdacht, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Konkretere Verdachtsmomente bestehen z.Z. im Bereich des Holzlagerplatzes an der Hafenstr., Bereich der Zuckerfabrik und Bereich des Kohlehandels Magdeburg, Hafenstr. 41 (zu Lage vgl. Skizze in der Begründung zum B-Plan). Insbesondere im Bereich dieser Flächen wird die Erstellung einer schutzgut- vor allem aber nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung empfohlen. Werden im Zuge der Planung und Realisierung Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers entdeckt, ist eine analytische Untersuchung angezeigt. Die zuständige Behörde - Umweltamt des Landkreises - ist unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die vorhandenen Daten sind zu übergeben. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Behörde abzustimmen.
 - In den schraffiert dargestellten Flächen sind Garagen, sowie Nebenanlagen und undurchsichtige Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Oberkante des nächstgelegenen Punktes der Verkehrsfläche "Neue Hafenstraße" unzulässig.

Textliche Festsetzungen

- Industriegebiete (GI) und eingeschränkte Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO**

Gemäß § 9 Abs. 1 dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

 - Gemäß 9 Abs. 2 BauNVO zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Für die eingeschränkten Industriegebiete gelten restriktivere flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß textlicher Festsetzung 4 abs in den (nicht eingeschränkten) Industriegebieten.
 - Die gemäß § 9 Abs. 3 Nrm. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Tankstellen mit Ausnahme von betriebsinternen Betankungsanlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO**

Gemäß § 8 Abs. 1 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

 - Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrm. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Öffentliche Betriebe sind an der Straße "Töberhaide" zulässig.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind an der Straße "Töberhaide" zulässig.
 - Tankstellen mit Ausnahme von betriebsinternen Betankungsanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrm. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den Gewerbebetrieben nördlich der Hafestraße sind Bahnergebnissebetriebe zulässig, die dadurch gekennzeichnet sind, dass diese Betriebe besonders Personen unfrikäfte mit kurzer Aufenthaltsdauer und hohe Fluktuation anbieten. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind zu beachten.
- Sondergebiet "Hafenbetriebsfläche" (SO Hafenbetrieb) gemäß § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Hafenumschlaganlagen, Hafenbüros, Abstell- und Fahrbereichen.

Zulässig sind:

 - Kräne und Kranbahnen aller Art bzw. Geräte und Anlagen, mit denen Güter bewegt werden können
 - Dem Hafenbetrieb zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude zur Betreuung und Überwachung des Sondergebietes und dem Hafenbetrieb zugeordnete Werkstätten und Reparaturbereiche
 - Lagerbereiche, auf denen vorübergehend Güter zwischengelagert werden, und Abstellflächen für Fahrzeuge und Geräte
 - Fahr- und Rangierbereiche
 - Gleisanlagen
 - Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen o.ä. und einem Schrottaufbereitungsbetrieb typischerweise zugehörige Einrichtungen (z. B. Büros, Sozialräume, Wartungs- und Reparaturbereiche, Lagerhallen und Plätze)
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung derartiger Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den Industriegebieten, eingeschränkten Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten haben die Betriebe und Anlagen die für tags (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_W in dB (A) qm) einzuhalten.
- Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**

Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.
- Fläche für Abwasserentsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Der festgesetzte Bereich dient neben der Errichtung eines Abwasserpumpwerkes der Anlegung eines Fußweges und ergänzender Begrünung.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Bepflanzung, Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)**

Pflanzungen und Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen und Maßnahmen an Gewässern

 - Dieser Bereich ist zu versiegeln und mit Rad- und Fußwegen in wasserdurchlässiger Bauweise mit beidseitiger Eingrünung durch standortgerechte, einheimische Laubsträucher und -bäume auszubauen und als externe Ausgleichsmaßnahme für den Bau der B 245m mit einer Pflanzung von Sträuchern und Krautsaum an der alten Hafestraße zu entwickeln.
 - Die Grünflächen sind zu pflegen und zu unterhalten. Diese Flächen dienen als Lärm- und Schallschutz für die Wohnbebauung und -nutzung.
 - Die Grünflächen sind auf 50 % bis 60 % ihrer Fläche mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, der Baumannanteil an den Gehölzen hat 8 bis 10 % zu betragen. Die Bäume sind zu 20% als Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) und zu 80 % als Heisterware (mindestens 150 cm Wuchshöhe) zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze werden angerechnet. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen.
 - Für diesen Bereich gelten die Vorschriften der textlichen Festsetzung 7.2 sinngemäß.

Maßnahmen in den Baugebieten

 - 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Freifläche wie folgt zu gestalten:
 - Fällt eine Grundstücksgrenze mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, ist parallel zur Grundstücksgrenze ein mindestens 5 m breites Pflanzbeet anzulegen. Diese Fläche ist auf mindestens 35 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Für jedes Grundstück bis zu 80 m Straßenfrontlänge ist eine und für jedes Grundstück über 80 m Straßenfrontlänge sind zwei Zufahrten von max. 10 m Breite über das Pflanzbeet zulässig.
 - Sofern mit der Anlage des Pflanzbeetes zu a) die 20%ige Flächenbegrünung nicht erreicht wird bzw. falls keine Straßenfront vorhanden ist, ist zusätzlich bzw. zur Gänze ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen entlang mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze anzulegen, der auf mindestens 75% seiner Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.
 - Sofern durch a) und b) die 20%ige Flächenbegrünung nicht erreicht wird, sind die sonstigen Grünflächenanteile als zusammenhängende naturnahe Pflanzungen zu max. 80 % mit standortgerechten, Laubgehölzen zu bepflanzen. In diese Pflanzungen eingebettete bzw. daran angegliederte Wasserflächen zur Dachflächenwasserspeicherung, -versickerung oder nur als Teichanlage sind zulässig.
 - Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen.
 - Private Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze sind folgendermaßen zu begrünen: Je 5 Stellplätze - gleichgültig, ob es sich um PKW- oder LKW-Stellplätze handelt - ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit Unterpflanzung in ein Pflanzbeet der Größe eines entsprechenden Stellplatzes zu pflanzen.
 - Fassaden mit mehr als 10 m Länge und mehr als 5 m Höhe sind zu begrünen, wobei pro 5 lfd. Meter ein Kletteroder Rankgehölz zu pflanzen ist.
 - Das von Dachflächen und anderen unbelasteten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Wasser ist in offenen Gerinnen sowohl dem Ortsegraben als auch dem Schwarzlosegraben bzw. dem Mittellandkanal zuzuführen.
 - Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzvorschläge

Bäume:

Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Betula pendula (Sandbirke), Fraxinus excelsior (Esche), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Juglans regia (Walnuß), Sorbus aucuparia (Eberesche), Alnus glutinosa (Schwarzlerche), Acer campestre (Feldahorn), Salix viminalis (Korbweide), Salix alba (Silberweide)

Sträucher:

Frangula alnus (Faulbaum), Rubus fruticosus (Brombeere), Salix aurita (Ohrenweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix cinerea (Aschweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Hortrieel), Crataegus monogyna (Weißdorn).
- Zuordnung der Ausgleichsfläche sowie der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Die Zuordnung der folgenden TF 8.2 bezieht sich nur auf die entsprechend gekennzeichneten Baugebiets(teil)flächen
 - Die Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, nämlich die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zur Bepflanzung gemäß TF 7.1 bis 7.9, soweit sie nicht auf Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind oder sich auf Wasserflächen beziehen, werden zu 95% den nach der TF Nr. 8.1 benannten Baugebieten und zu 5 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand-Kombination; § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand-wandkombination zu errichten, deren Mindesthöhe 63,00 m üB. HN beträgt. Ausnahmsweise kann die Lärmschutzmaßnahme zu den jeweiligen Enden hin auslaufend abgestaffelt werden, wobei die Strecken höchstens 15 m betragen dürfen und die Abstaffelung höchstens 1 m pro 5 lfd. m betragen darf.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtig anliegenden Grundstücke zu belasten
 - Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), IN DER Z.Z. GÜLTIGEN FASSUNG UND DES § 6 DER GEMEINDEORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DES STADTRATES DER STADT HALDENLEBEN VOM _____ DIE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 437 - 31. (II) 99 "SONDERGEBIET HAFEN" IN HALDENLEBEN ERLASSEN.

HALDENLEBEN, DEN

..... (SIEGEL)

BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 437 - 31. (II) 99 "SONDERGEBIET HAFEN" BESCHLOSSEN. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM _____ IM AMTLICHEN MITTEILUNGSBLATT FÜR DIE STADT HALDENLEBEN (STADTANZEIGER).

HALDENLEBEN, DEN

.....

BÜRGERMEISTER
- ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**

BRUNSCHWEIG, DEN 02.04.2024
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. MÜHLNICKEL
PROJEKTBEARBEITUNG: S. ULBRICHT
TECHNISCHE MITARBEIT: M. BÖLLSTORF
- ENTSCHEIDUNG FÜR AUSLEGUNG**

DER STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN HAT AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN ÖFFENTLICHER SITZUNG GEBILLIGT UND ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

HALDENLEBEN, DEN

.....

BÜRGERMEISTER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND TRÄGERBETEILIGUNG**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM _____ BIS _____ ENTSPRECHEND § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, AM _____ IM AMTLICHEN MITTEILUNGSBLATT FÜR DIE STADT HALDENLEBEN (STADTANZEIGER) ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

HALDENLEBEN, DEN

.....

BÜRGERMEISTER
- VERMESSUNGSTECHNISCHE BESCHEINIGUNG UND VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS**

DIE VERWENDETE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSICHTLICH DER PLANUNGSRELEVANTEN BESTANDTEILE GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHEKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES
MAßSTAB: 1 : 1.000
GEMEINDE HALDENLEBEN
GEMARKUNG HALDENLEBEN, FLUREN 4, 6, 33
STAND VOM: APRIL 2024
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT HALDENLEBEN

AM, AKTENZEICHEN

HALDENLEBEN, DEN, LEITER DES KATASTER- UND VERMESSUNGSAMTES
- PRÜFUNG DER VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN**

DER STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN HAT DIE VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM _____ GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

HALDENLEBEN, DEN

.....

BÜRGERMEISTER
- SATZUNGSBESCHLUSS**

DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM _____ VOM STADTRAT DER STADT HALDENLEBEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG WURDE IN DERSELBEN SITZUNG GEBILLIGT.

HALDENLEBEN, DEN

.....

BÜRGERMEISTER
- INKRAFTTRETEN DER SATZUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 10 BAUGB AM _____ IM AMTLICHEN MITTEILUNGSBLATT FÜR DIE STADT HALDENLEBEN (STADTANZEIGER) BEKANTGEMACHT WORDEN. DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT RECHTSVERBÜNDLICH.**

HALDENLEBEN, DEN

.....

BÜRGERMEISTER, SIEGEL

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 - 31. (II) 99 "Sondergebiet Hafen"

Haldenleben, Sachsen-Anhalt HALDENLEBEN *Was erntet bleibt*

MafStab: 1:3000

Planerstellung (Stand 19.04.2024):
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung
Dr. Ing. Rainer Mühlnickel
Humboldtstraße 21
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 2371455
Email: info@boregio.de

BÖREGIO
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

Quellen:
Auszug aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6001349/2011