

Textliche Festsetzungen zum 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen in der Fassung der 2.Änderung

13.06.2002

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

- (1) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Kerngebieten Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO unzulässig sind.
- (2) Gemäß §11 Abs.2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Sondergebieten Forschung und Lehre zulässig sind:
 - Gebäude und Einrichtungen der angewandten Forschung sowie der Lehre und Forschung im Hochschulbereich
 - Gebäude für Kongreß- und Konferenzeinrichtungen einschließlich der für Unterkunft und Freizeitgestaltung erforderlichen Gebäude und Anlagen
 - Anlagen und Gebäude für Einrichtungen der Erforschung, Entwicklung, Anwendung oder Nutzung von Energien
- (3) Bezugspunkt für Höhenangaben im Bebauungsplan ist die durchschnittliche Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. (§18 Abs.1 BauNVO)

§2 Bauweise, überbaubare Flächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- (1) Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ist so zu gestalten, daß die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der Baulinien angeordnet werden soweit Baulinien auf dem Grundstück festgesetzt sind. Für Betriebe, bei denen der Verwaltungs- und Bürobereich ein gemeinsames Gebäude mit sonstigen betrieblichen Nutzungen bildet, ist das Gebäude so anzuordnen, daß der Verwaltungs- und Bürobereich entlang der Baulinie errichtet wird.
- (2) Gemäß §9 Abs.1 Nr.9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen straßenseitiger Baugrenze und Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie liegen, Arbeits- und Lagerflächen sowie Einfriedungen unzulässig sind. Die Flächen sind für eine gärtnerische Nutzung und gegebenenfalls darin sich einfügende Stellplätze zu nutzen.
- (3) Gemäß §23 Abs.2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Über- und Unterschreitung der Baulinien und eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1 Meter durch Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden kann.

§3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- (1) Innerhalb eines Streifens von 100 Metern nördlich der Bundesautobahn A2, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze, eines Streifens von 80 Metern westlich der Bundesstraße B189, gemessen von der östlichen Plangebietsgrenze, und eines Streifens von 80 Metern südlich der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde, gemessen von der nördlichen Plangebietsgrenze, sind Räume mit schützenswerten Nutzungen (Betriebswohnungen, Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz durch bauliche oder sonstige Vorkehrungen fachgutachterlich nachgewiesen wird.

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- (1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 Meter beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 Meter Wand-

länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

- (2) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- (3) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, daß in den Baugebieten mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind. Ist auf einer Grundstücksfläche eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, so wird diese Fläche auf dem vom-Hundert-Satz der Begrünung angerechnet.
- (4) Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- (5) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen der Geländeoberfläche, wie Asphaltierungen der Betonierungen, nur soweit zulässig sind, als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- (6) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, daß die verrohrten Abschnitte der Kleinen Sülze und der vorhandene, verrohrte Graben nördlich des Telzgrabens zu öffnen sind. Die Ufer der Gewässer sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- (7) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen einheimische, standortgerechte, mehrreihige Strauchpflanzungen mit waldmantelartigem Saum und Bäumen als Überhälter anzulegen sind. Baumgruppen und Strauchpflanzungen müssen so angeordnet werden, daß einzeln erlebbare Teilräume entstehen.
- (8) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, daß entlang der Otto-von-Guericke-Allee in den Grünstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine vierreihige Allee mit pyramidenförmig wachsenden Laubbäumen zu pflanzen ist. In den übrigen Straßen sind beidseitig der Fahrbahnen Bäume in den vorgesehenen Grünstreifen in einem Abstand von höchstens 15 Metern zu pflanzen. Es sind einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.

§5 Örtliche Bauvorschrift gemäß §90 BauOLSA i.V.m. §9 Abs.4 BauGB

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Geltungsbereich des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen der Gemeinde Barleben. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer.
- (2) Entlang der Straßen Otto-von-Guericke-Allee, Ebendorfer Straße, Meitzendorfer Straße sind innerhalb einer Bautiefe von 50m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie nur Gebäude mit Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5% zulässig. Die Dachfläche ist durch eine Attika zur Straßenseite abzuschließen, so daß die Dachfläche nicht einsehbar ist.
- (3) Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich des Abs.1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des Abs.2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GOLSA) geahndet werden.