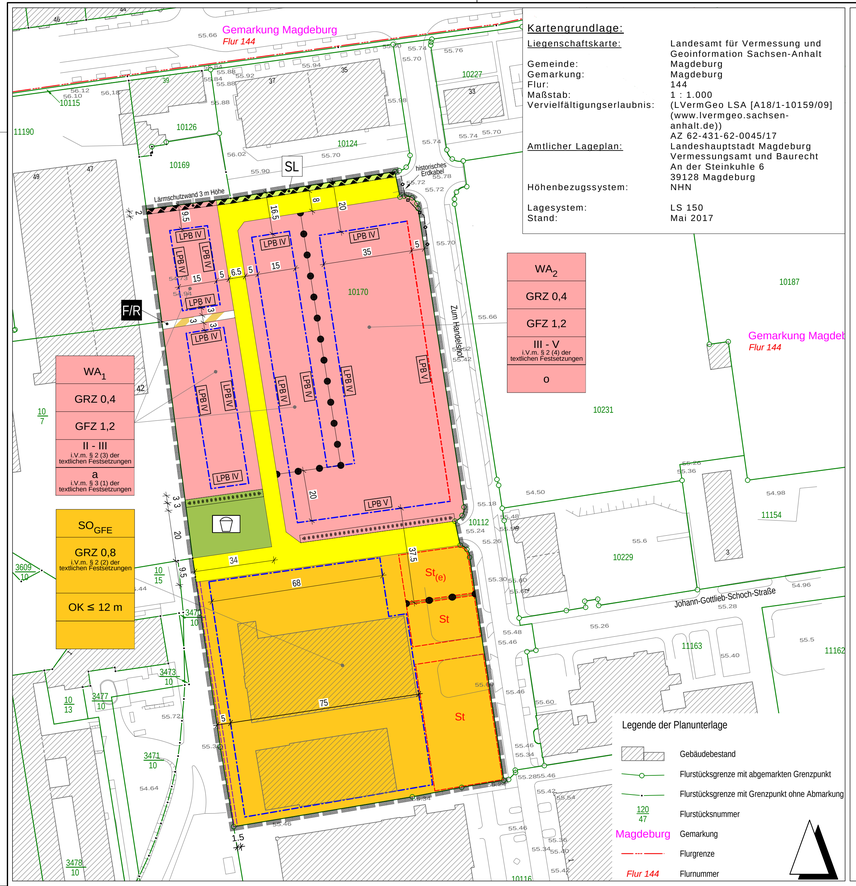


PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und § 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (1) der textlichen Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete (WA_1 und WA_2) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (2) der textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante Gebäude
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- F/R öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: kombinierter Fuß- und Radweg

5. Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- SL private Grünfläche Zweckbestimmung: Schutz- und Leitgrün

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

- St/St(e) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V. mit § 6 (8) der textlichen Festsetzungen
- räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gem § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)
- LPB IV Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (2) der textl. Festsetzungen

2. Vermerke und Hinweise

1. Altlasten
Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen.
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgenommenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

2. Archäologische Bodenfunde
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA).
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

3. Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes
Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05. 2007, BGBl. Teil I S. 666). Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen.

5. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

6. Immissionsschutz
Der Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 1 bei).

7. Kampfmittel / Munitionsfunde
Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 KampfM-GAVO das Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden.
Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

8. Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gemäß § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

9. Pflanzenliste

großkronige Laubbäume:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

klein- bis mittelkronige Laubbäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Laubsträucher:
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

10. Grundwassermessstellen

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 und die im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2 April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 sowie § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" beschlossen.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ....., über das Amtsblatt Nr. ..., ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom ..... bis ..... und wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 und 11 BauNVO)

§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden bis max. 4.200 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren
  - Blumen, zoologischer Bedarf
  - Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.a.
  - Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte
  - Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien
- und darüber hinaus folgende, nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:
  - Möbel
  - Kücheneinrichtungen, Büromöbel. Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware, z.B. Ofen, Herde einschließlich Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
  - Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Bodeneinrichtungen, Badausstattung, Fliesen
  - Werkzeuge, Maschinen, Zubehör (elektrisch und nicht-elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
  - Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturholzer, Campingartikel
  - Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u.ä.), Fahrräder, Kfz-Zubehör (zB. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen
  - Kohle, Mineralölerzeugnisse Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Scharf- und Glasschneidedienste)
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe, Fitness-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

§ 1 (2) Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 5 16 – 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) 0,4. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht ausgeschlossen.

§ 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO_{GFE} 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

§ 2 (3) Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiete WA_1 zum öffentlichen Straßenraum sind zwingend 3-geschossig zu errichten; im straßenabgewandten, rückwärtigen Bereich beträgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens 2 und maximal 3.

§ 2 (4) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiete WA_2 beträgt mindestens 3 und maximal 5 .

§ 2 (5) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im SO_{GFE} maximal 12 m.
Werbeanlagen können diese Höhe mit bis zu 4 m überschreiten.
Als Oberkante Gebäude gilt das vom höchstgelegenen Geländepunkt an der baulichen Anlage gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen eine Mindestbaukörperlänge parallel zur öffentlichen Straße von = 30 m aufweisen.

§ 3 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Allgemeinen Wohngebiete WA_1 durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof" durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Baulinie abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handelshof" durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Baumreihe gefasst wird. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Festlegung der konkreten Baumart sowie Pflanzqualität erfolgt im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB .

§ 3 (5) Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

§ 4 (1) Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO_{GFE}) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

§ 4 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind bei der Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straße „Zum Handelshof" eine flächensparende Ausführung (schmale Fahrgassen mit Schrägparkern) vorzusehen.

§ 4 (3) Neue Stellplätze sind - sofern wasserrechtlich zulässig - nur in versickerungsoffener Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster - keine Vollversiegelung) herzustellen.

§ 4 (4) Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorenstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handelshof".

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 5 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA_2 ist je angefangener 500 m² in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind sowohl bereits vorhandene Bäume als auch die zu pflanzenden Bäume gemäß § 5 (2) der Textlichen Festsetzungen anzurechnen.

§ 5 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist straßenbegleitend eine einreihige Baumreihe aus großkroniger standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Pflanzqualitäten gem. Textliche Festsetzung § 5 (6) ist zu beachten. Die Baumarten der Pflanzliste in den Hinweisen auf der Planzeichnung sind zu verwenden.
Zufahrten und Stellplätze zwischen den Baumscheiben sind zulässig.

§ 5 (3) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

§ 5 (4) Je angefangene 6 Stellplätze ist auf Freiflächenstellplatzanlagen ein mittelgroßkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Maximal die Hälfte der erforderlichen Pflanzmaßnahmen aus Freiflächenstellplatzanlagen im Sondergebiet (SO_{GFE}) können auch im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 umgesetzt werden. Weitere ergänzende Umsetzungsverpflichtungen sind im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich zu vereinbaren.

§ 5 (5) 1.600 m² Dachfläche auf den neu zu errichtenden Baukörpern im Sondergebiet (SO_{GFE}) sind als begrünte Dachfläche zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

§ 5 (6) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschutz zu verwenden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

großkronige Laubbäume:
Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind . 8 m²

klein- bis mittelkronige Laubbäume:
Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind . 8 m²

Laubholzheister:
mind. 200 cm Höhe

Sträucher:
3 x verpfl. ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 4 Triebe

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 6 (1) Innerhalb der auf der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

§ 6 (2) Bei der konkreten Objektplanung einzelner Gebäude sind zum Schutz gegenüber Außenlärm die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile auf Grundlage der in der 4. und 5. Änderung zum B-Plan 223-1 ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren und deren Einhaltung rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen.
Die durch das Schalltechnische Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmarten sind zu den resultierenden Außenlärmpegel zusammengefasst und den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A)	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A)
LPB I	bis 55	LPB V	71 bis 75
LPB II	56 bis 60	LPB VI	76 bis 80
LPB III	61 bis 65	LPB VII	>80
LPB IV	66 bis 70		

§ 6 (3) Die Gebäudegrundrisse in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlafräume) vorzugsweise zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Anordnung von Freisitzen/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.

§ 6 (4) Die erforderliche Schalldämmung der Bauteile in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) ist in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.

§ 6 (5) Der passive Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) bedingt ein Geschlossenhalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der schutzbedürftigen Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schallgedämmter Luftdurchlasselemente (Schalldämmlüfter) erfo lgen.

§ 6 (6) Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) finden im Sondergebiet (SO_{GFE}) keine Anlieferungen statt (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück).

§ 6 7) Anlieferbereich im Sondergebiet (SO_{GFE}) ist baulich über den gesamten Lkw-Standplatz zu überdachen und seitlich zu schließen.

§ 6 (8) Die Nutzung der Kundenparkplätze im Sondergebiet (SO_{GFE}) ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3. „St" und „$St_{(e)}$" festgesetzt. Innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze „$St_{(e)}$" ist die Nutzung der Kundenparkplätze zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig. Weitere ergänzende Umsetzungsverpflichtungen sind im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich zu vereinbaren.

Landeshauptstadt Magdeburg

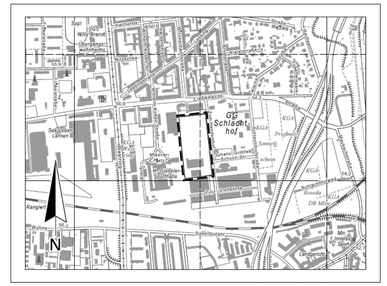
DS0359/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

SCHLACHTHOF

Stand: Juli 2018

Maßstab: 1 : 1.000



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2017

Planverfasser:
Stadtplanungsbüro
Meißner & Dumjahn GbR
Kälthe-Kollwitz-Str. 9
99734 Nordhausen