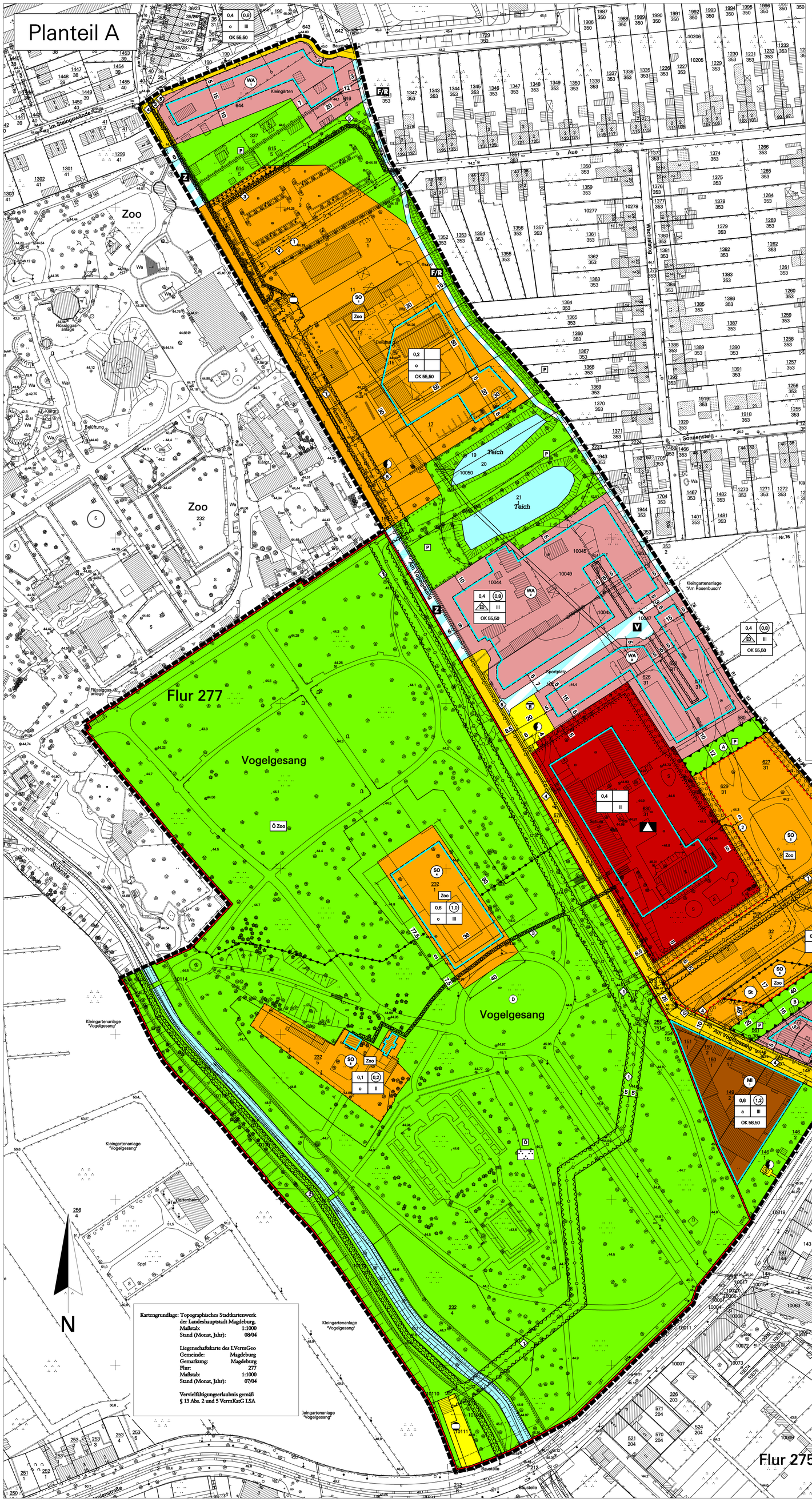
Planteil A



Planteil B
Textliche Festsetzungen

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

1.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.3. Im Baugebiet MI 1 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO); ebenso sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4. Im Baugebiet SO 1 sind nur Nutzungen des Zoos zulässig wie: Tiergehege und Tierunterkünfte, gastronomische Nutzungen, Stellplätze, sonstige Nutzungen zur Bewirtschaftung des Zoos (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.5. Im Baugebiet SO 2 sind nur PKW-Stellplätze für Zoobesucher zulässig. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.6. Im Baugebiet SO 3 sind nur Bus-Stellplätze für Zoobesucher zulässig. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.7. Im Baugebiet SO 4 sind nur Zoonutzungen und ergänzende Dienstleistungsnutzungen wie folgt zulässig: Verwaltung, Gastronomie, Zooshop, Tiergehege bis max. 250 m² Größe und Tierunterkünfte bis max. 150 m² (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.8. Im Baugebiet SO 5 sind eine Kindertagesstätte sowie ergänzende Nutzungen des Zoos (Verwaltung, Betriebswohnung) zulässig. Tierhaltung ist unzulässig. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO).

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

2.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind Überschreitungen der Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nur um bis zu 25 von Hundert zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Im Baugebiet MI ist an zwei Grundstücksgrenzen eine Grenzbebauung zulässig jeweils auf 12m Tiefe von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. von der öffentlichen Grünfläche.

4. Öffentliche und Private Grünflächen

4.1. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche "Zoo/Parkanlage" sind Tiergehege unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit es sich um Tierhaltung ohne Gebäude handelt und die Vereinbarkeit mit der Denkmaleigenschaft der Parkanlage und der Baumschutzsatzung nachgewiesen wird.

4.2. Innerhalb der privaten Grünflächen ohne weitere Nutzungsregelungen ist die Errichtung von Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von 30 m² zulässig. Zusätzlich sind Nebenanlagen, Überdachungen, Terrassen, Schuppen, Carports, Garagen, Zufahrten u.ä. bis max. 30 m² je Parzelle zulässig.

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

5.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.

5.2. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 6.323 Biotopwerteinheiten ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg durch eine Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

5.3. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verwerten.

6. Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 3,5 Meter hoher Lärmschutzwall zu errichten.

6.2. Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 4 Meter hoher Lärmschutzwall zu errichten.

6.3. Im WA 5 ist aufgrund der Verkehrsimmissionen für die Wohnräume ein Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von 45 dB gem. DIN 4109 vorzusehen (Lärmpegelbereich V).

6.4. Im SO1 sind die Tiere in der Zeit von 22 bis 6 Uhr im Gebäude unterzubringen.

6.5. Auf den Parkplätzen im SO 2 und SO 3 ist eine Nachtnutzung (22 bis 7 Uhr) ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig als Sonderveranstaltungen im Sinne der TA Lärm (insgesamt max. 10 Veranstaltungen pro Kalenderjahr an max. 2 aufeinanderfolgenen Wochenden).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Auf der Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule sind durchgängig freiwachsende Hecken zu pflanzen.

7.2. Die Lärmschutzwälle (private Grünflächen A, B) sind zu bepflanzen. Dabei sind je 100 m² mind. 2 großkronige standortgerechte heimische Laubbäume, 5 Heister sowie 20 Sträucher anzupflanzen.

7.3. Auf der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des SO 2 sind durchgängig freiwachsende Hecken sowie je 50 Meter Länge mindestens 7 mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7.4. Innerhalb der Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum in eine mind. 10 m² große Vegetationsfläche zu pflanzen.

7.5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft westlich und südöstlich des gesetzlich geschützten Biotops GB 65 sind langfristig in den Gehölzsaum der Kleingewässer gemäß der potentiell natürlichen Vegetation der Elbaue zu integrieren.

Hinweise

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 29.07.93 ist zu beachten.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplanes Nr. 121-2 "Am Vogelgesang/ Zoo" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

Siegel

ÖbVerming / Fachdienst Geodienste

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 14.06.2004 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121-2 "Am Vogelgesang/Zoo" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.06.2004 über das Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.2007 durchgeführt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121-2 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121-2, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 121-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 121-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung über des Bebauungsplanes Nr. 121-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 121-2 "Am Vogelgesang/ Zoo" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 121-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 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

Landeshauptstadt Magdeburg

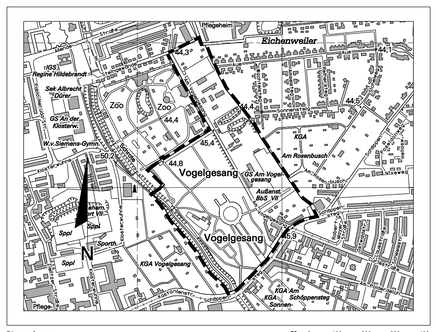
DS0155/08 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 121-2

Am VOGELGESANG / ZOO

Stand: April 2008

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2006

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO Zoo – Sonstige Sondergebiete - Zoo (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5	(1,0)
	II
OK 55,50	

0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
(1,0) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)
OK... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern (Oberkante) als Höchstmaß, Höhensystem HN 1960/76 (§ 16 Abs. 2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 3.1 Textliche Festsetzungen)
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Schulen

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

Straßenverkehrsfläche

F/R – Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich

V – Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

Z – Verkehrsflächen besondererer Zweckbestimmung, Zufahrt, privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Gas

Elektrizität

R – Regenwasserrückhaltebecken

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Ö – öffentliche Grünflächen

P – private Grünflächen

Ö Zoo – Parkanlage Zoo, öffentliche Grünflächen

Parkanlagen

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

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

A B – Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB), Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

(1) – Mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

(2) – Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

D – Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerschonstreifen, beidseits der Schrote in einer Breite von 10 m gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 94 Wassergesetz LSA)

(1) – Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 5 m

(2) – Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 2 m

(3) – Leitung unterirdisch (Niederdruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1 m

(4) – Leitung unterirdisch (Trinkwasserleitung)

(5) – Leitung unterirdisch (10 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,5 m

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (Biotopen) im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 NatSchG LSA)

G:\DGN\BPLAENE\121-2\dgn\121-2.dgn