

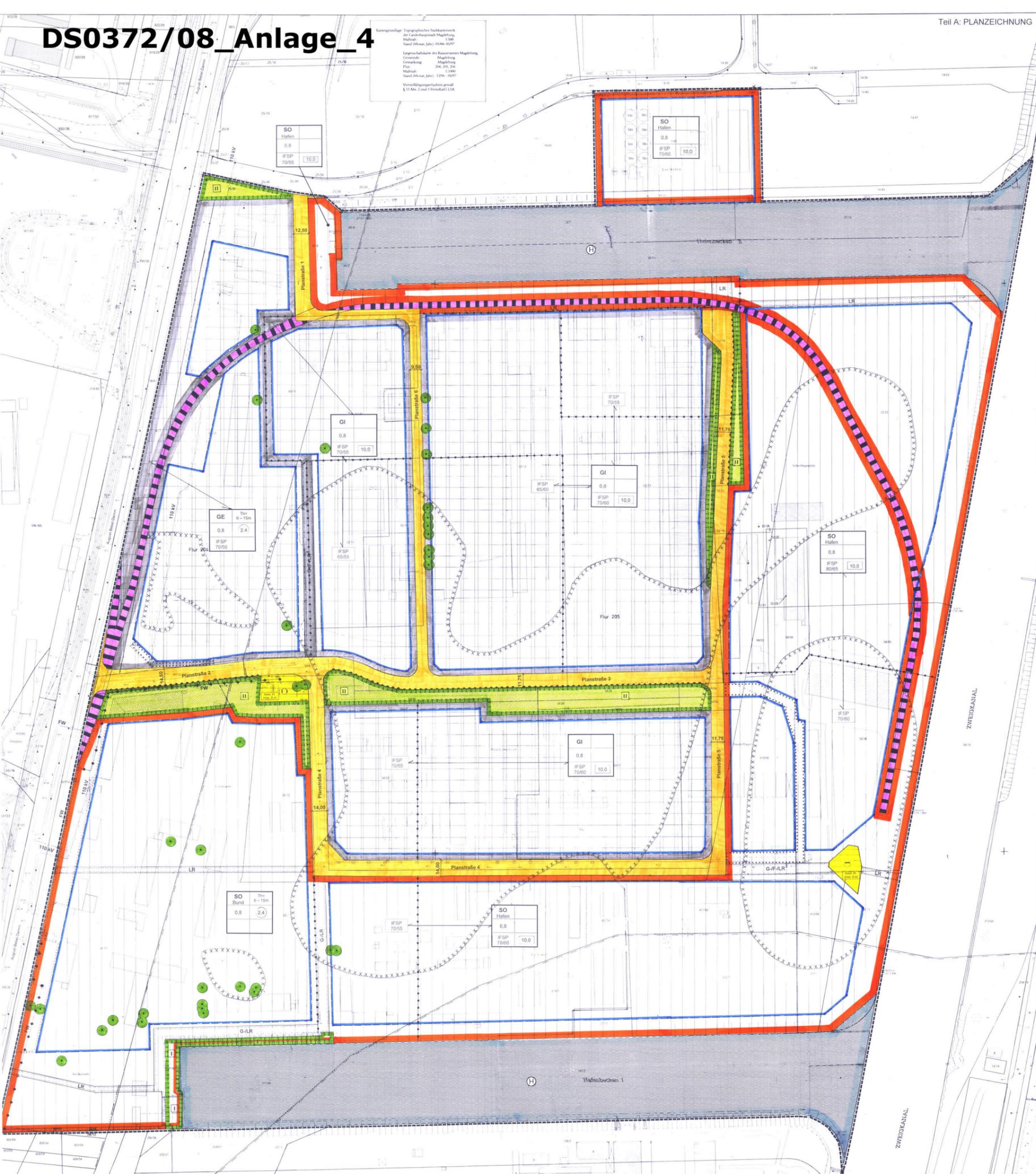
DS0372/08_Anlage_4

Teil A: PLANZEICHNUNG

Kartengrafiq
Topographisches Nachbarmesswerk
an Landeshauptstadt Magdeburg
März 1998
Stand (Mittel, Jahr) 03/98 (03/98)

Legende für die Kartennetze Magdeburg
Grundriss: Maßstab 1:1000
Erschließung: Maßstab 1:1000
Mittel: Maßstab 1:1000
Stand (Mittel, Jahr) 13/96 (03/97)

Vorbildungsunterlagen gemäß
§ 21 Abs. 2 und 3 des BauGB



PLANZEICHNERKLÄRUNG (gem. § 2 Abs. 4 und § 5 PlanVVO 90)

I. Planzeichnerfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauVVO)
Gewerbegebiet
(§ 9 BauVVO)
Industriegebiet
(§ 9 BauVVO)
Sondergebiete
(§ 11 Abs. 1 BauVVO)
Sondergebiet Hafen
(§ 11 Abs. 1 BauVVO)
Sondergebiet Bundeswehr
(§ 11 Abs. 1 BauVVO)

Nutzungsgebäude

Bezeichnung	Zahl der Wohnungen	Zahl der Geschosse	Baumasse
Grundflächenzahl			
IFSP (Tag/Nacht)			

- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 BauGB, § 16 Abs. 2 bis 6 BauVVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 BauVVO)
 - 10,0 Geschossflächenzahl (GFZ, Hochmaß) (§ 21 BauVVO)
 - 10,0 Baumsatzmaß (BMZ) (§ 21 BauVVO)
 - 7m Traufhöhe über OK August-Bebel-Damm (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauVVO)
 - 6-15m Bauliche Höhe max. 6m über OK angrenzender Gehweg (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauVVO)
 - IFSP 70/50 Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (hochmaß) (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 bzw. § 11 Abs. 2 BauVVO)
 - 10,0 Baugrenze (§ 23 BauVVO)

- Verkehrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Verkehrsgrün)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Bahnanlagen der Haltebereiche

- Flächen für Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Versorgungsflächen
 - Zweckbestimmung: Fernwärme
 - Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung

- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen
 - Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Hafen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Kenzeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erfassungsart: siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.5.1)

- Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - GR: Gehrecht für die Allgemeinheit
 - GJR: Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit
 - LR: Leitungs- und Gehrecht für die Leitungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiet) und des Mafes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVVO)
 - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- Umgestaltung der Flächen, deren Böden erheblich mit anverwehrenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Versorgungsleitungen unterirdisch: Elektrokaabel (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsleitungen unterirdisch: Fernwärmeleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsleitungen oberirdisch: Fernwärmeleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 In den Baugebieten GE und GI sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind ausnahmsweise zulässig, sofern der Verkauf von Waren im unmittelbaren Zusammenhang mit den auf dem jeweiligen Grundstück ausübenden Herstellungs-, Verarbeitungs- oder Dienstleistungsgewerbe steht und dieser Flächen nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfassen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).
- 1.1.2 Im Sondergebiet Hafen (SO Hafen) sind gem. § 11 Abs. 2 BauVVO hafentypische Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Hafentypische Betriebe sind: Lagerbetriebe, Lagerflächen, Lagerflächen, Reparaturlager, Schleife, Überlagerungen LKW / Schiff und Hafenbahn / Schiff. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den Wasserkanten sind gem. § 14 Abs. 1 BauVVO Umschlags- und Verladeanlagen, hafentypische Uferbauwerke und Gesamtsanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauVVO). Wohnungen entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauVVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.3 Im Sondergebiet Bundeswehr (SO Bund) sind gem. § 11 Abs. 2 BauVVO Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Zwecken der Bundeswehrverwaltung dienen. Wohnungen entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauVVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet allgemein und bei der ausnahmsweisen Erteilung von Wohnungen entsprechend Festsetzungen 1.2 und 3, jeweils letzter Satz, sind aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen durch die GI- und SO-Gebiete sowie den Straßenverkehr entsprechende Lärmvorkehrungen nach DIN 4109 erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.1.5 Die Baugebiete sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Es sind die mit TSP festgelegten emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten. Die Lärmkontingente der einzelnen Teilflächen werden durch zulässige Schallemissionen in Form von emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Vm, Teilmassenpegeln / Immissionsgleichwerten bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, IV, § 1 Abs. 4 BauVVO für die GE- und GI-Gebiete bzw. § 11 BauVVO für die SO-Gebiete). Ausnahmen sind zulässig im Sinne von Nr. 1.1.6 der textlichen Festsetzungen.
- 1.1.6 Abweichungen von diesen Werten sind in Ausnahmefällen zulässig, wenn sie mit schalltechnischen Einzelnachweisen begründet werden sowie in der schutzbeherrschten Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt ist und die Lärmkontingente gemäß Nr. 1.1.6 angepaßt wird. Dabei ist es zulässig, solche Schallminderungen zu berücksichtigen, die bei bestehenden bzw. geplanten Einzelvorhaben entstehen (für GE- und GI-Gebiete § 1 Abs. 4 und für SO-Gebiete § 11 BauVVO jeweils V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- 1.2 STELLPLATZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In dem nicht überbaubaren Flächen im Norden des GE-Gebietes und im Süden des SO-Band jeweils die westliche Verlängerung der Halberstädter Straße sind offene Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauVVO).
- 1.3 VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Von der Planstraße 5 ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt als Querung der öffentlichen Grundfläche zulässig.
- 1.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den folgenden Zelen zu entwickeln:
I. Erhalt und Entwicklung eines Außenwiesengebietes
II. Ruderalflur trockenwarmer Standorte
- 1.4.2 Das auf dem baulichen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise zurückzufahren und gesammelt (mit max. 10 l/m²) abzuführen. Eine Versickerung von Regenwasser ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.4.3 Die Flachdächer von neu zu erstellenden Gebäuden sowie von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 1.4.4 Das mit der Umsetzung der Planung verbundene Ausgleichsdefizit in einer Größe von 6.504 Wertpunkten gemäß Magdeburger Modell ist außerhalb des Plangebietes über das Ausgleichsmanagement der Stadt Magdeburg auszugleichen.
- 1.5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.5.1 Die Flächen mit Pflanzbindung sind als Grünbereiche zu erhalten. Bestehende Bäume sind zu erhalten und zu ergänzen mit mindestens 1 großkronigen Laubbäumen, alternativ mit 2 mittelkronigen Laubbäumen, und mindestens 25 Sträuchern je 150 m².
- 1.5.2 Mindestens auf 10 % der Grundstücksfläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen auf einem mindestens 3 m breiten Streifen Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 1.5.1 vorzunehmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Sicherheitsbelange oder andere gewichtige Umstände, wie z.B. die geringe Grundstückgröße, dies erfordern.
- 1.5.3 Stellplatzanlagen sind durch ein Baumnetz zu gliedern. Für jeweils 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbau in eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen.

VERFAHRENSLEISTE

- Aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Satz 2 Bauplanungsrecht (BauPl) ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103-2a nach der zweiten öffentlichen Auslegung genehmigt.
- Die Stadt Magdeburg hat auf Veranlassung der Landesplanung Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 103-2a genehmigt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt.
- Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt.
- Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt. Die Landesplanung Magdeburg hat die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 103-2a am 10. Dezember 1999 erteilt.

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungamt Magdeburg

3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 103-2a
HAFENBECKEN I/II
Stand: Dezember 1999
Maßstab: 1 : 1.000

