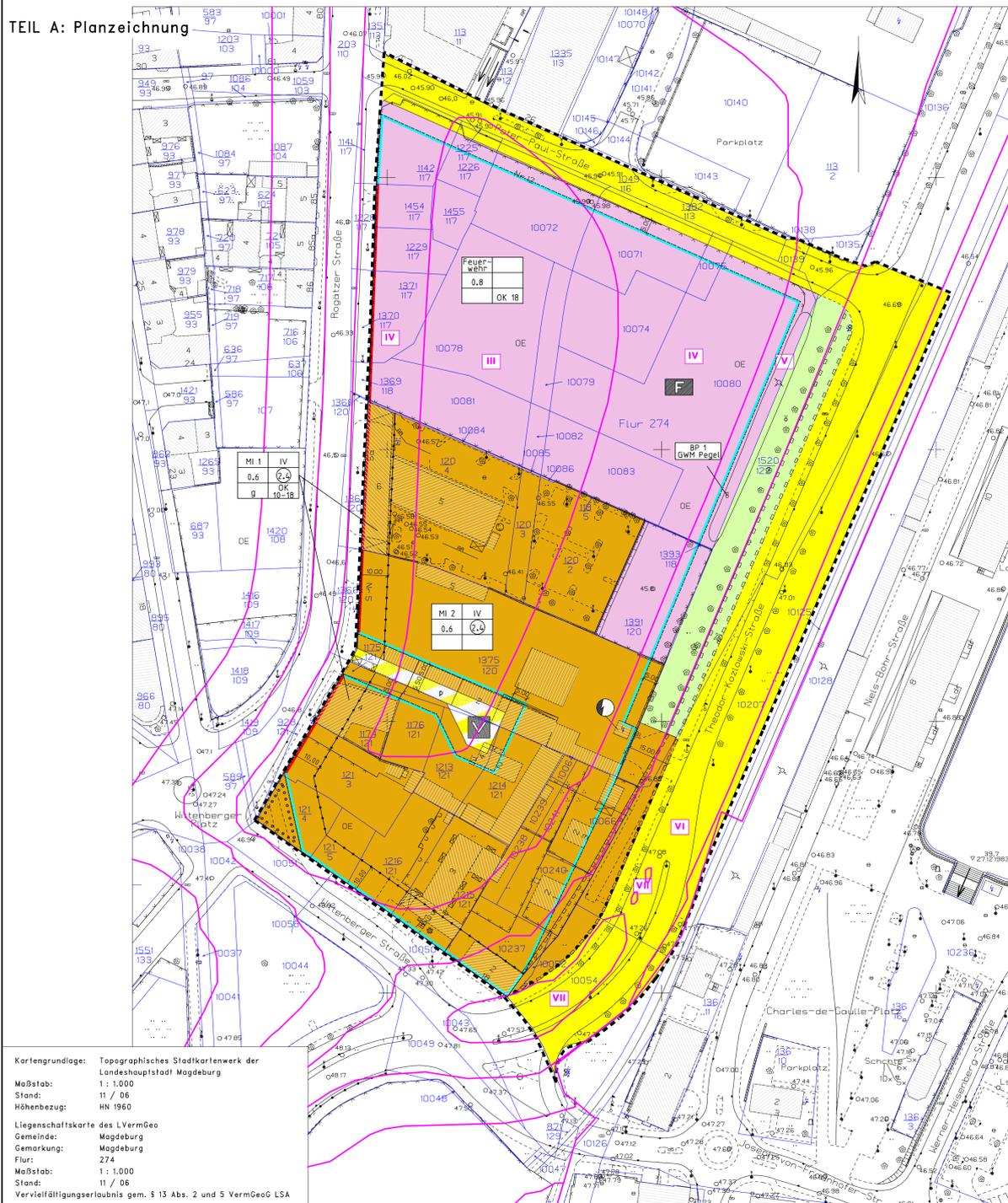


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 178 – 4 Teilbereich A "Südlich Peter-Paul-Straße"

TEIL A: Planzeichnung



Kartellgrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1 : 1.000
 Stand: 11 / 06
 Höhenbezug: HN 1960
 Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 274
 Maßstab: 1 : 1.000
 Stand: 11 / 06
 Vervielfältigungsurlaub gem. § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) und § 6 Abs. 1 GemO der Landeshauptstadt Magdeburg, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 178-4A "Südlich Peter-Paul-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) als Satz beschlossen.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

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

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.03.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2005 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am die Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 178-4 (1. Änderung) beschlossen. Der herausgelöste Teilbereich wird als Bebauungsplan Nr. 178-4A unter der Bezeichnung "Südlich Peter-Paul-Straße" weitergeführt.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

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

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.06.2008 durchgeführt worden.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

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

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

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

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 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
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4A, 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
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der abgegebenen Stellungnahmen, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 178-4A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 178-4A, bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 178-4A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 178-4A "Südlich Peter-Paul-Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 178-4A übereinstimmt.

Magdeburg, den
 Stadtplanungsamt

Innerhalb von einem Jahr 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- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB 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
 Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

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

Mi Mischgebiet § 6 BauNVO

Nutzungsstablonen	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§§ 4, 6 BauNVO	§ 20 BauNVO
Grundflächenzahl GfZ	Geschossflächenzahl GFZ als Mindest- / Höchstmaß
§§ 17, 19 BauNVO	§ 17, 20 BauNVO
Bauweise	Oberkante (OK) über 46 m NHN als Mindest- bis Höchstmaß bzw. Höchstmaß
§ 22 BauNVO	

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Baulinie § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

Feuerwehr § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, öffentlich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109*

II ≤ 60 dB(A)

III ≤ 65 dB(A)

IV ≤ 70 dB(A)

V ≤ 75 dB(A)

VI ≤ 80 dB(A)

VII ≤ 85 dB(A)

* – Übernahme aus ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz "Immissionsschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" der Landeshauptstadt Magdeburg, Juli 2008

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Flurstücksgrenze (Bestand)

Flurgrenze (Bestand)

TEIL B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. §§ 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 ff. BauGB)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Anlagen, die der Nutzung und dem Betrieb der Fläche als zentraler Standort für die Feuerwehr, den Katastrophenschutz und den Rettungsdienst dienen.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO: – Gartenbaubetriebe – Tankstellen – Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO: – Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Nettverkaufsfläche von max. 400 m² zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 16 BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Ab dem 2. Obergeschoss kann ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauGB).

2.3 Für die Errichtung technisch notwendiger Bauteile oder Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 In Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

3.2 Bei Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenpegel anliegen.

5 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbäum zu pflanzen.

5.2 Die auf der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

5.3 Im MI 1 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Hier sind 3 großkronige Bäume als Straßenraumbepflanzung des Kreisverkehrs "Wittenberger Platz" anzuordnen.

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

4.1 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rosengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze. Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden.

III Hinweise

Hinweis auf Bombenabwurfgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschätzter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung" ist zu beachten.

Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise 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.

Hinweis auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Hinweis zum Immissionsschutz

Durch den Betrieb der in der Peter-Paul-Straße ansässigen Feuerwache kann es zeitweise und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen.

Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



DS 049308 / 08 Anlage 2

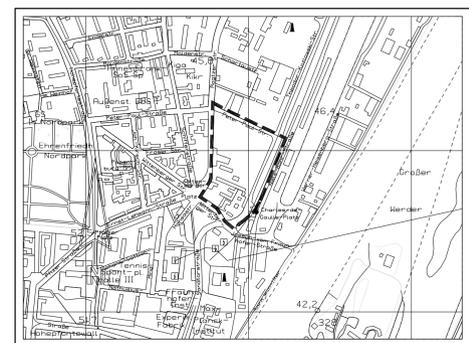
Entwurf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße"

Teilbereich A "Südlich Peter-Paul-Straße"

Stand: Oktober 2008

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Ing.-gruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39 112 Magdeburg
Russchnitt aus der topographischen Stadtkarte M 110 000
Stand des Stadtartenauszuges: 02/2007