



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 11/06
 Höhenbezug: HN 1960
 Legenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 274, 276
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 11/06
 Vervielfältigungsrecht gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

PLANTEIL A Planzeichenerklärung

I. Planzeichenerklärungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - WB** Besonderes Wohngebiet
 - WB** Nummer des Baugbietes
 - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - GE** Gewerbegebiet
 - Gle** Eingeschränktes Industriegebiet
 - SO** Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - 0,5** Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
 - 0,5** Geschöflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 - 0,5** Bauamenzahl als Höchstmaß (BMZ)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - g** geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - bebaubare Fläche
- 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. 3 BauNVO)
 - Fläche für den Gemeinbedarf hier: Jugendfreizeitzentrum
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. a. Textfestsetzung 1.4)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)
 - Trafostation
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung eines Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)
 - A** Gefrecht zugunsten der Öffentlichkeit
 - B** Gef-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsanlagen
 - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 * und maßgebliche Außenlärmpegel
 - 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 EKO Aktivist Ingenieurbüro für Schallschutz "Immissionsgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 Rogitzer Straße" der Landeshauptstadt Magdeburg, Juli 2009
 - L ex 60 / 65** Maximal zulässige Emissionskontingente L_{eq} d₁ m² Grundstücksfläche in dB(A) (Flächenbezogener Schallleistungspegel) tags / nachts
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - D** Baudenkmal

PLANTEIL B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Besonders Wohngebiet (s. a. BauNVO)

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind in dem besonderen Wohngebiet WB 1 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. 8 LVm. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO) und Gewerbegebiet (s. 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete GE 1-6 sind hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingeschränkt. Es sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente in dB (A) pro m² als Höchstgrenze festzusetzen. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m²) nicht überschreiten. Die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} der Teilflächen gelten nur in Verbindung mit dem EKO AKTIVIST-Gutachten Nr. EKO 08035 vom 11.07.2008. Für jede neue Ansiedlung ist ein schallschutzwirtschaftlicher Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung des aus dem Emissionskontingent der potentiellen Betriebsfläche sowie der Flächengröße und Lage resultierenden Immissionskontingentes nachgewiesen wird.

In den Gewerbegebieten GE 1-6 und GE 1-3 sind Betriebe und Anlagen, die Geräuschimmissionen erzeugen, gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren, Apothekewaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Küschenerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle,
- Schuhe, Ledervern, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feimechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien,
- Antiquitäten, Kunstgegenstände.

Eingeschränktes Industriegebiet (s. 9 LVm. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Die Industriegebiete GE 1 und 2 sind hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingeschränkt. Es sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente in dB (A) pro m² als Höchstgrenze festzusetzen. Es sind nur solche Industriebetriebe zulässig, die die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m²) nicht überschreiten. Die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} der Teilflächen gelten nur in Verbindung mit dem EKO AKTIVIST-Gutachten Nr. EKO 08035 vom 11.07.2008. Für jede neue Ansiedlung ist ein schallschutzwirtschaftlicher Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung des aus dem Emissionskontingent der potentiellen Betriebsfläche sowie der Flächengröße und Lage resultierenden Immissionskontingentes nachgewiesen wird.

Die Industriegebiete GE 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen, die Geräuschimmissionen erzeugen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

In den eingeschränkten Industriegebieten GE 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den eingeschränkten Industriegebieten GE 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren, Apothekewaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Küschenerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle,
- Schuhe, Ledervern, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feimechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien,
- Antiquitäten, Kunstgegenstände.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (s. 11 Abs. 3 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur nachfolgend genannte Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtkauffläche in beiden Gebieten SO 1 und SO 2 von zusammen 4000 qm
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Im Rahmen der zulässigen Gesamtkauffläche in beiden Gebieten SO 1 und SO 2 zusammen sind nachfolgend genannte Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel bis max. 2.500 qm
- Drogeriewaren bis max. 350 qm
- Tiermahrung, Tierbedarf bis max. 900 qm
- Textilien, Schuhe bis max. 350 qm
- Bürobürobedarf, Schreibwaren, Bücher, Spielwaren bis max. 300 qm

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 Gebäudehöhe (s. 16 Abs. 2 und 5, 18 Abs. 1 BauNVO)

Die im Planenteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gelwände der das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.

Festgesetzte Mindestmaße für die Höhe baulicher Anlagen und für die Geschoszhöhe gelten nur innerhalb einer Tiefe von 10 m hinter den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen.

Im Baugbiet GE 1 können ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu 50 m Höhe zugelassen werden, (siehe Planschrieb)

1.4 Grünordnerische Festsetzungen
 Allgemeine Planbestimmungen § 9 (1) 25 BauNVO

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein Laubbaum in Solitärbaumqualität (Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm) zu pflanzen.

Auf der Grünfläche entlang der Theodor-Kozłowski-Straße sind die vorhandenen Bäume zu schützen und zu erhalten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

Die festgesetzte Fläche ist mindestens zu 50 % zu begrünen. Dabei sind mindestens 4 Laubbäume anzupflanzen. Die restliche Fläche kann bepflanzt werden und für Nebennutzungen zur Verfügung stehen.

Stellplätze und Werbeanlagen sind innerhalb der festgesetzten Fläche ausgeschlossen. Eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist in 1,50 m Breite für die Öffentlichkeit frei zu haben.

Private Grünfläche § 9 (1) 15 und 25 BauNVO

Innere der im Planenteil festgesetzten privaten Grünfläche sind mindestens 12 großkronige Laubbäume anzupflanzen, zu schützen und zu pflanzen.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Verbleibenden / Stellplätze § 9 (1) Nr. 20 BauNVO

Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großgrünflächen, Rasengrünsysteme oder ähnliches). Dies gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze.

Auf Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden.

1.6 Emissionen / Immissionen
 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbebetriebe.

Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Maßgeblich sind die einströmenden Lärmpegelbereiche.

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

2.0 Vermerke und Hinweise
 Baumschutz:

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Großstäucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.1993. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18200 bzw. der RAS LG 4 in aktueller Fassung zu beachten.

Kampfmittel:

Das Baugbiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Immissionschutz:

Durch die in der Peter-Paul-Straße ansässige Feuerwerkstätte kann es zeitweise zu Geräuschbelastigungen kommen.

Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten ist mit Bodenfunden zu rechnen. Somit besteht eine Melde- und Erhaltungsspflicht gemäß §(9)3) DemSchG LSA

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.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetz (BauGB) ist der Bebauungsplan vom 22. September 2004 (BGBL I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBL I S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 866), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 18.03.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4B "Südlich Hafenstrasse" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Sitzung beschlossen.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Siegel
 O'Verming / Fachdienst Geodäsie

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Siegel
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.08.2008 durchgeführt worden.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Siegel
 Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.03.2005 über das Amtsblatt Nr. 01/03 bekannt gemacht.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Siegel
 Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Siegel
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2005 bekannt gemacht.

Magdeburg, den
 Oberbürgermeister
 Siegel
 Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Umschrift Nr. 178-4B übereinstimmt.

Magdeburg, den
 Stadtplanungsamt
 Siegel
 Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg
 DS 0495/08 Anlage 2
 Entwurf
 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 178-4 Teilbereich B
 SÜDLICH HAFENSTRASSE
 Stand: Oktober 2008
 Maßstab: 1:1000

