Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 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 .... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C "Stendaler Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am .... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

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

....
Oberbürgermeister

Verfahren
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 8 sowie § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2005 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .... bis ....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am .... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

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 Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom .... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am .... die Änderung des Beschlusses (10.03.2005) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4 Rogätzer Str. und die Weiterführung des Änderungsverfahrens in den Teilbereichen 178–4A, 178–4B und 178–4C beschlossen.
Der Teilbereich Nr. 178–4C wird unter der Bezeichnung "Stendaler Straße" weitergeführt.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C "Stendaler Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .... Siegel

....
Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178–4, Teilbereich Nr. 178–4C übereinstimmt.

Magdeburg, den .... Siegel

....
Stadtplanungsamt

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 mit Schreiben vom 08.07.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den .... Siegel

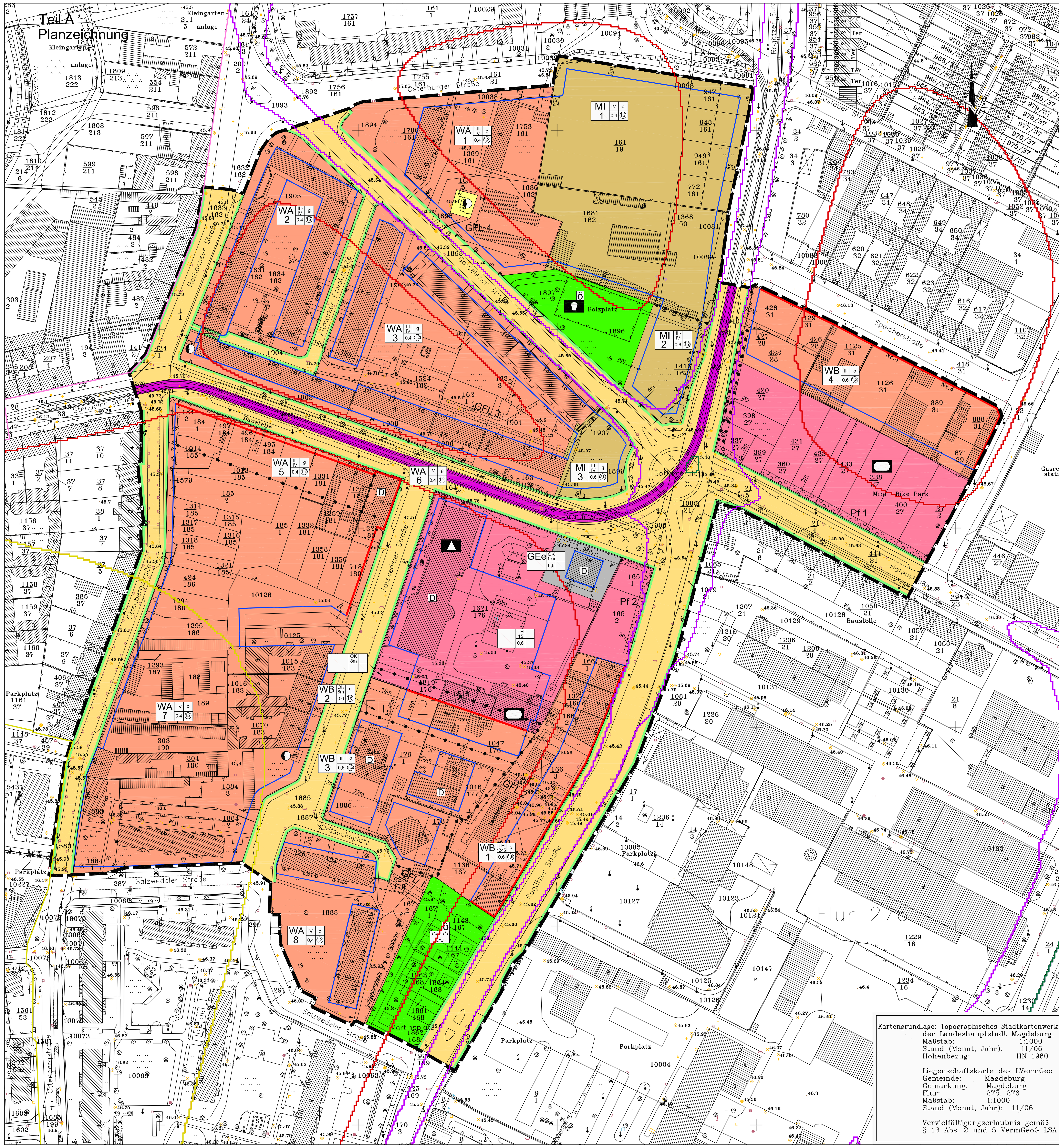
....
Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

(nach § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 1990)

I. Planzeichenfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- WB – Besondere Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- GEe – eingeschränktes Gewerbe

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

- (1,2) – Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III - IV – Zahl der Vollgeschoße als Mindest– und Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen: (Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung 6.)
  - TH 15 – Traufhöhe als Höchstmaß
  - TH 10 - 15 – Traufhöhe als Mindest und als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g – Geschlossene Bauweise
- o – Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

- Grünflächen
- ö – öffentliche Grünfläche
- Spielplatz/Bolzplatz
- Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 oder § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh–,Fahr–und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Kennzeichnung

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

- Straßenbahnen im Straßenraum mit Schienenverlauf (letzteres Ausweisung nach § 28 III PBefG)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

IV. Vermerke und Hinweise

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

- II – ≦ 60 dB(A)
- III – ≦ 65 dB(A)
- IV – ≦ 70 dB(A)
- V – ≦ 75 dB(A)
- VI – ≦ 80 dB(A)

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0497 /08_Anlage_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

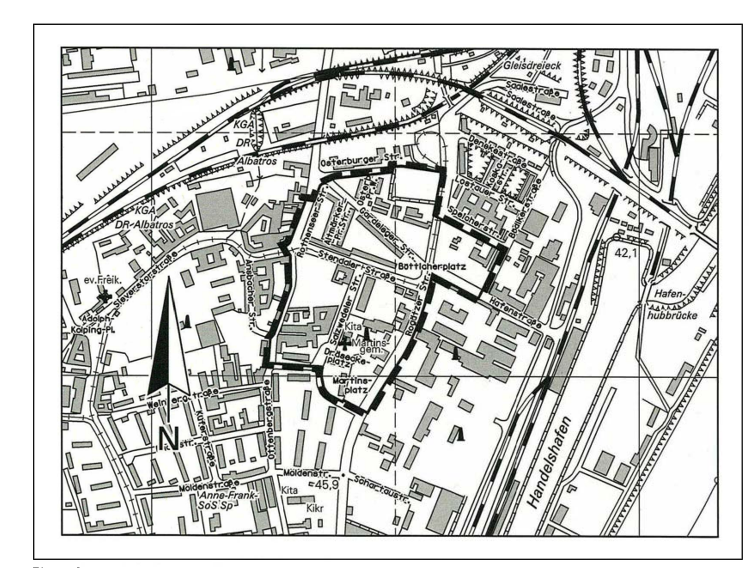
Entwurf

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.178 - 4 Teilbereich C

STENDALER STRASSE

Stand: Oktober 2008

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte - M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2008

Teil B - Textliche Festsetzung

Art und Maß der Baulichen Nutzung

1. In Abweichung von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügsstätten in den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 und Mischgebieten sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In Abweichung von § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Tankstellen in den Mischgebieten nicht zulässig.

In Abweichung von § 4 Abs. 3 Nr. 5 bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen in den allgemeinen und besonderen Wohngebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Tankstelle im Baugebiet WB 1 können ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

3. Im Baugebiet MI 1 sind die gem. § 6 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Nachfolgende Ausnahmen können zugelassen werden:

– Einzelhandel, sofern der Verkauf von Waren im unmittelbarem Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Herstellungs–, Verarbeitungs– und Dienstleistungsgewerbe steht und die hierfür genutzte Fläche nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfasst

– Einzelhandel mit großvolumigen Waren, wie Kraftfahrzeuge, Möbel und Baustoffe

4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Abweichung von § 4 Abs. 2 Punkt 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

5. Im Baugebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.
In Abweichung von § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind Lagerhallen und Lagerplätze sowie Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen, im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

6. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die mittelere Höhe der Hinterkante der Gehwege der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

7. Ab dem 2. Obergeschoss kann ein Vor– und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien, bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Die festgesetzten Geh–, Fahr– und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:
GFL 1: Gehrechte für die Allgemeinheit, Leitungsrecht für Versorgungsträger
GFL 2: Geh–und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger, Breite min. 4,00m
GFL 3: Geh–und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger, Breite min. 5,00m
GFL 4: Geh,–Fahr–und Leitungsrecht für Versorgungsträger Breite min. 5,00m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9. Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine oder ähnlich). Dies gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze.

Auf Flächen, deren Böden eheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum in Solitärbaumqualität (Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11. Auf der Pflanzgebotsfläche Pf 1 sind mind. 12 großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von min. 3,50m zu pflanzen.

12. Auf der Pflanzgebotsfläche Pf 2 sind mind. 8 heimische mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und eine freiwachsende Hecke anzulegen.

Immissionsschutz

13. Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete, besondere und allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs– und Gewerbelärmimmissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.

14. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Anlage 6 des ECO AKUSTIK–Gutachtens vom 11.07.2008 (Projekt–Nr.: ECO 08035) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

15. Bei Anordnung der Schlaf– und Kinderzimmer in Bereichen mit Pegeln >50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen[10] auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

Hinweise

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.1993.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert; vor einer Bebauung sind die Flächen auf kampfmittel zu untersuchen.

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung der Oberfläche erforderlich sein. Je nach geplanter Nutzung können vor Beginn der Nutzung Detailuntersuchungen zur Altlastensituation erforderlich werden.