



PLANTEIL A Planzeichenerklärung

I. Planzeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 BauNVO)

WB	Besonderes Wohngebiet
GE	Eingeschränktes Wohngebiet
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE	Gewerbegebiet
Gle	Eingeschränktes Industriegebiet
SO	Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
0,5 Geschäftszahl als Höchstmaß (GFZ)
0,5 Baumassenzahl als Höchstmaß (BMZ)

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baufrieze
bebaubare Fläche

4. 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)

Fläche für den Gemeinbedarf hier: Jugendfreizeitzentrum

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s.a. Teilesatzung 1.4)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 22, 24 und Abs. 6 BauGB)

Trasfostation

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger
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 Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz "Immissionsgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 'Rogitzer Straße' der Landeshauptstadt Magdeburg, Juli 2008

L ex 60 / 65 Maximal zulässige Emissionskontingente L_{eq} in dB(A) tags / nachts

II. Nachrichtliche Übernahmen

D Baudenkmal
Richtumkrasse mit Schutzbereich

PLANTEIL B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 I V m, § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO) und Gewerbegebiet (§ 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 festgesetzt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} ex (Immissionswertkennwerte Flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nicht überschreiten. Die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} ex sind in Verbindung mit dem ECO AKUSTIK-Gutachten Nr. ECO 08035 vom 11.07.2008. Für jede neue Anordnung ist ein schalltechnischer 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 Geruchsemissionen 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 zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsgaststätten) 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 zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren, Apothekenwaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Küchenwaren, sonstige Textile, Wolle, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und fernseherische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberrwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien,
- Antiquitäten, Kunstgegenstände.

Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 I V m, § 1 Abs. 4 und 5 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 festgesetzt. Es sind nur solche Industriebetriebe zulässig, die die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} ex (Immissionswertkennwerte Flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nicht überschreiten. Die angegebenen Emissionskontingente L_{eq} ex sind in Verbindung mit dem ECO AKUSTIK-Gutachten Nr. ECO 08035 vom 11.07.2008. Für jede neue Anordnung ist ein schalltechnischer 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 Geruchsemissionen 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 Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 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 zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren, Apothekenwaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Küchenwaren, sonstige Textile, Wolle, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und fernseherische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberrwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien,
- Antiquitäten, Kunstgegenstände.

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

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

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche 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 Gesamtverkaufsfläche 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
- Tiermehrfach bis max. 900 qm
- Textilien, Schuhe bis max. 350 qm
- Bücherei, Schreibwaren, Bücher, Spielwaren bis max. 300 qm

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen geben als Maximalwerte Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gehwege der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.

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

Im Baugebiet G 1 können ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu 50 m Höhe zugelassen werden. (siehe Planabschnitt)

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Pflanzbestimmungen (§ 9 I) 25 BauGB

Stellplatzanlagen ist je angrenzende 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbau (Hochstamm, StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen.

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

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

Die festgesetzte Fläche ist mindestens zu 50 % zu begrünen. Dabei sind mindestens 4 mittel- oder großkrönige Laubbäume anzupflanzen. Die restliche Fläche kann befestigt 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 halten.

Private Grünfläche (§ 9 I) 15 und 25 BauGB

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche sind mindestens 12 großkrönige Laubbäume anzupflanzen, zu schützen und zu pflegen.

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

Verkehrsräume / Stellplätze (§ 9 I) Nr. 20 BauGB

Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Grobgranitplatt, Rasengesteine oder ähnliche). 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissegestaltung 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. Maßstab sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche.

Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungsoffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Außen 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 Großstädtischen und Kleinstädtischen städtischen Landschaftsbestände in der Stadt Magdeburg (Beschluss vom 29.07.1993). Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festsetzungen der DIN 18200 bzw. der RAS LG 4 zu beachten.

Kampfmittel

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

Immissionsschutz

Durch die in der Peter-Paul-Straße ansässige Feuerwehreinheit kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen.

Bodenfunde

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

Allatten

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 unterrichtet und umgufordert zu informieren.

Hinweis auf Festsetzungen zur Eingriffsfreiheit

Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 'Rogitzer Straße' Teil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178-4 einschließlich der Teilpläne 178-4-A, 178-4-B und 178-4-C insgesamt nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungen zu den Teilplänen A,B und C.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3116) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 18.12.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 'Rogitzer Straße' beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.03.2009 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.03.2009 die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 'Rogitzer Straße' und die Vorfestsetzung des Änderungsvorganges in den Teilbereichen 178-4-A, 178-4-B und 178-4-C beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.03.2009 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat am 17.06.2008 durchgeführt werden.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

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 Detailierungsgrad der Umweltauflage aufgefordert worden.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.12.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4-B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.12.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4-B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.12.2008 die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen, nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4-B ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am [] dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4-B und der Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4-B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom [] wird hiermit ausgestellt.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4-B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4-B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den [] Siegel

Oberbürgermeister [] Siegel

DS0344/09_Anlage_2

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4
Teilbereich Nr. 178-4B
SÜDLICH HAFENSTRASSE
Stand: Juli 2009

Maßstab: 1:1000

Planverfasser: []
Lindner + Canthl
Bau- und Kommunalbauverwaltungs-GmbH
Königsweiden 9
39108 Magdeburg

Auschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenamtes: 02/2009