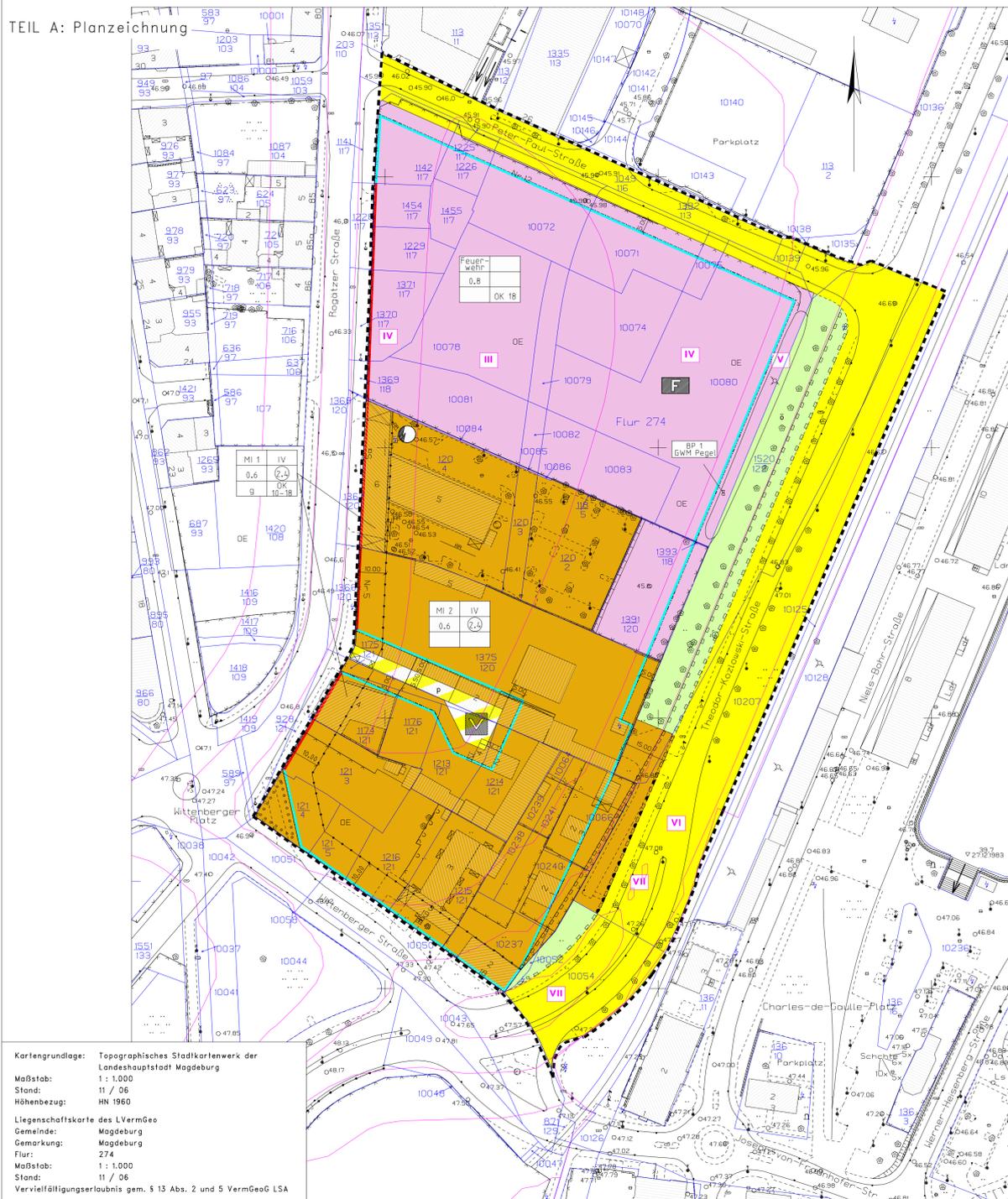


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 178 – 4 Teilbereich A "Südlich Peter-Paul-Straße"

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
 Vervielfältigungserlaubnis gem. § 13 Abs. 2 und 5 VermGeo LSA

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. BauNVO)

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 Feuerweh, 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 Gewerbetrieben.

1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:
 – Gartenbaubetriebe
 – Tankstellen
 – Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO
 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:
 – Vergnügungsstätten 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 Nettoverkaufsfläche von max. 400 m² zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.2.4 Für den Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück 120/4 ist ausnahmsweise eine Nettoverkaufsfläche von 670 m² zulässig. Bei Nutzungsaufgabe wird diese Ausnahmeregelung nichtig.

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 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 Umwelteinwirkungen 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 S: "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 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen 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 großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm) 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 1 großkroniger Baum und 100 m² Bodendecker als Straßenbepflanzung 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 geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung" ist zu beachten.

Hinweis zu Altlasten
 Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeit 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 archaischer 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.

Hinweis auf Festsetzung zur Eingriffsregelung
 Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" Teil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 einschließlich der Teilpläne 178-4 A, 178-4 B und 178-4 C insgesamt nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungsanordnungen zu den Teilplänen A, B und C.

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (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. 178-4A "Südlich Peter-Paul-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Satzung beschlossen.
 Magdeburg, den

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

ObVerm./Fachdienst Geodienste
 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

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

Oberbürgermeister
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 26.02.2009 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. 178-4A wird unter der Bezeichnung "Südlich Peter-Paul-Straße" weitergeführt.
 Magdeburg, den

Oberbürgermeister
 Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.03.2009 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.
 Magdeburg, den

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

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

Oberbürgermeister
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.02.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Magdeburg, den

Oberbürgermeister
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2009 bis 29.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 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 20.03.2009 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
 Magdeburg, den

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

Oberbürgermeister
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4A ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4A und der Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und die öffentliche 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
 Magdeburg, den

Oberbürgermeister
 Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4A, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Magdeburg, den

Oberbürgermeister
 Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.
 Magdeburg, den

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

Oberbürgermeister
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4A, bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.
 Magdeburg, den

Oberbürgermeister
 Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4A, Teilbereich Nr. 178-4A "Südlich Peter-Paul-Straße" ist damit in Kraft getreten.
 Magdeburg, den

Oberbürgermeister
 Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A übereinstimmt.
 Magdeburg, den

Stadtplanungamt
 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 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
 Magdeburg, den

Stadtplanungamt
 Magdeburg, den

Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§§ 4, 5 BauNVO	§ 20 BauNVO
Grundflächennutzungszone GRZ	Geschossflächenzahl GFZ als Mindest- / Höchstmaß
§§ 17, 19 BauNVO	§ 17, 20 BauNVO
Bauweise	Oberkante (OK) über 46 m NN 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
 F Feuerwehr

Verkehrsflächen § 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 und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen § 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 Baugelieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes § 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)



DS 0342/09 Anlage 2

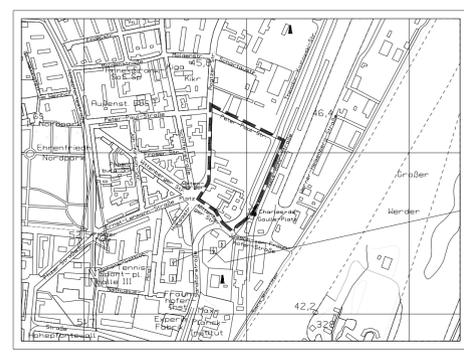
2 Entwurf zur

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

Teilbereich A "Südlich Peter-Paul-Straße"

Stand: Juli 2009

Maßstab: 1 : 1000



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