

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavaler VI / Maybachstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.</p>	<p>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.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237-4.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, sofern keine Abwägungsbeschlüsse erforderlich sind.</p>
<p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>ObVermessung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p><u>Entwerfsbearbeitung</u></p> <p>Der Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237-4.1 wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Dipl.-Ing. Thomas Flemming c/o Dipl.-Ing. Lutz Wegener (treier Architekt)</p> <p>Jutta-Balk-Strasse 5 39104 MAGDEBURG</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p><u>Vorfahren</u></p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavaler VI / Maybachstraße" beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavaler VI / Maybachstraße" hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Offenlegung des Einleitungsbeschlusses und des Vorentwurfes im Stadtplanungsamt vom bis ,begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237-4.1 "Kavaler VI / Maybachstraße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237-4.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
<p>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 Detaillierungsgrad der Umweltschutzprüfung aufgefordert.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>



Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter

<p>Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV 90)</p>	
<p>I. nachrichtliche Übernahme</p> <p>D Das Kavaler VI ist Bestandteil der einstigen Kernwallung der Stadt und gehört mit den Kavaliern IV, V und den Kurtinen zur Westfront der Festung. Die Kavaliere IV, V und VI entlang der Maybachstraße bilden eine Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kavaler VI" ist Bestandteil des Ensembles.</p> <p>D Erdgeschützte Mehrgebäudeanlage bestehend aus dem zweietagigen Kasernenkasemattenkorps mit Latrinen, Kriesspulvermagazinen, Hohltraversen, Wallpoterne und Flankenkasematten, die als unbewegliche Kulturdenkmale dem Denkmalschutz unterliegen. Ebenso der Hof des Kasernenkasemattenkorps, der als repräsentative Fläche die Verbindung zu der Wallanlage durch Außentritten und Rampen herstellt.</p>	<p>II. Planzeichenfestsetzungen</p> <p>1. Hof der Mehrgebäudeanlage des Kasemattenkorps Kavaler VI</p> <p>Hofffläche, privat - für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>2. Wallprofile mit Brustwehr, Voll- und Hohltraversen</p> <p>Wallprofile als Grünflächen, privat - für die Öffentlichkeit teilweise zugänglich</p> <p>3. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe auch Planteil B, textliche Festsetzungen § 5</p>
<p>III. Vermerke</p> <p>Einfahrt zur Hofffläche</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Flurstücksgrenzen</p> <p>Rauchabzug; ehemaliges Entlüftungssystem mit Kaminzügen zum Abzug des Pulverdampfes aus den Kasematten</p> <p>Hebstation für Abwasser</p> <p>unterirdisch Abwasser mit Hebstation</p> <p>unterirdisch Energie</p> <p>unterirdisch Trinkwasser</p> <p>unterirdisch Heizung</p> <p>unterirdisch Ableitung Niederschlagswasser</p>	
<p>Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis</p> <p>Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.</p> <p>Kartengrundlage: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</p> <p>Gemeinde: Stadt Magdeburg Gemarkung: Magdeburg Flur: 152 Flurstücke: 10064; 162</p> <p>Vervielfältigungserlaubnis am 20.10.2009 erteilt durch LvermGeo LSA, Aktenzeichen: 62.43-0093 / 09</p>	

<p>Planteil B Textliche Festsetzungen</p>	
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>§ 1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht störende Handwerksbetriebe - Gaststätten mit regionaler Bedeutung (Cafe, Bar, Bierstube, Restaurant mit der Möglichkeit zur Durchführung von Tanz- und Live Musikveranstaltungen) Immissionsrechtliche Belange werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. - Kulturelle Einrichtungen (Theater, Kleinkunstabtühne, Galerien) - Museale Einrichtungen (Festungsmuseum, Dokumentationszentrum) - Büro- und Praxiseinheiten für kulturelle, sportliche, soziale und medizinische Zwecke - Büroeinheiten für Freiberufler - Vereinsräume (Sudenburger Großkaliberschießverein (Bestand)) - Einrichtung einer Dienstwohnung (Hausmeister) <p>§ 2 Auf der privaten Hofffläche sind saisonale Nutzungen in fliegenden Bauten zulässig. Die Hofffläche ist für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>§ 3 Der Anschluss der privaten Hofffläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche darf ausschließlich über die gekennzeichneten Einfahrtbereiche erfolgen.</p> <p>§ 4 Auf der privaten Hofffläche, wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Rettungsdienste, Abfallwirtschaft und die Ver- und Entsorgungsbetriebe eingeräumt.</p> <p>§ 5 Auf der privaten Hofffläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks; Flurstück 10063 / Flur 152 entsprechend der Festsetzung im Planteil A eingeräumt.</p> <p>§ 6 Die Begebarkeit, Bebaubarkeit und variable Nutzung der privaten Grünflächen bzw. begrünten Dachflächen (Wallanlagen) des Gebäudekomplexes sind zulässig. (saisonal oder ständiger zusätzlicher Dachaufbau zur gastronomischen Nutzung, vorbehaltlich einer denkmalrechtlichen Festsetzung). Die gestalteten Grünflächen sind teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich.</p>	
<p>Denkmalpflegerische Maßnahmen</p> <p>§ 7 Rekonstruktion der historischen Gebäude- und Wallanlage sowie der Hofffläche, erfolgt entsprechend einer denkmalpflegerischen Zielstellung.</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>§ 8 Auf der Hofffläche und den zur Maybachstraße angrenzenden Boscungen sind 16 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Weiterhin sind 25 Laubbäume als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.</p> <p>§ 9 Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und/oder über zwei Kanalstränge (Bestand) in der Mittelpoterne in die Künete abgeleitet.</p> <p>Hinweise</p> <p>Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Es ist eine Kampfmittelerkundung und bei Erfordernis eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt aufgefordert zu informieren. In den Hohbereichen, die zur Herrichtung von Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung, Umweltbericht Kapitel 3) zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet liegt im archäologischen Flächendenkmal der Magdeburger Altstadt einschließlich der historischen Festungsanlagen. Es ist mit angezeigten archäologischen Funden zu rechnen, die entsprechende Maßnahmen gemäß Denkmalschutzgesetz LSA erfordern.</p> <p>Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großräucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.</p>	
<p>Landeshauptstadt Magdeburg DS 0092/10 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg</p> <p>Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237-4.1 KAVALIER VI MAYBACHSTRASSE Stand: Juli 2010</p> <p>Maßstab: 1 : 500</p> <p>Planverfasser: Thomas Flemming c/o Lutz Wegener Jutta-Balk-Strasse 5 39104 Magdeburg</p> <p>Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10000 Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2009</p>	

