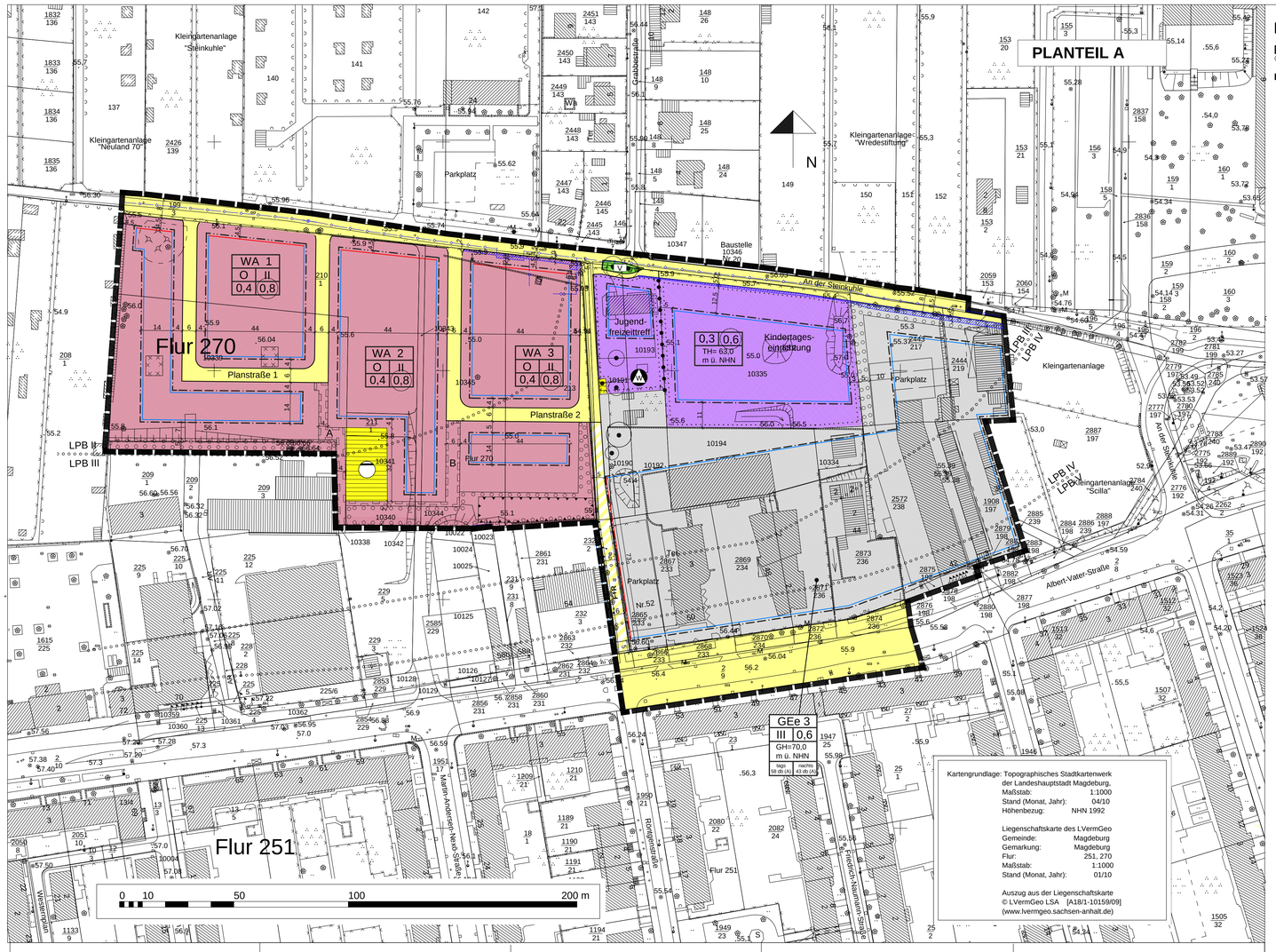


Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 04/10
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 251, 270
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 01/10

Auszug aus der Liegenschaftskarte
© LVermGeo LSA [A18/1-10159/09]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der 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 Bebauungsplan Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd", Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung 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

ÖbVermIng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.10.2009 gemäß § 1Abs.3, § 2 Abs. 1 und 8 sowie § 13a die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich A beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1BauGB entsprechend.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.09.2009 über das Amtsblatt Nr. 44 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.10.2010 durchgeführt worden.

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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 20.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205-2, Teilbereich A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 205-2, Teilbereich A auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 205-2, Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd", Teilbereich A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 205-2 "Steinkuhle Süd", Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 205-2, Teilbereich A übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

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- 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

PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und § 2 Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

II — Geschosszahl als Höchstmaß

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GH...m ü. NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992

TH...m ü. NHN — Traufhöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992

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

O — offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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: Jugendfreizeittreff und Kindertagesstätte
(s. Planeinschrieb)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmmung
hier: Fuß- und Radweg

V — Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsflächen

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr 12, 14 BauGB)

Regenwasserrückhalteanlage

Standort für Wertstoffcontainer

7. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr 13 BauGB)

Gashochdruckleitung

Schutzstreifen zur Gashochdruckleitung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Baum erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumliche Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

A — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

B — Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

tags 60 db (A) — Flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr
(§ 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)

nachts 45 db (A) — Flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr
(§ 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

bei schmalen Flächen

II. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. Vermerke

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Maßgebliche Außenlärmpegel:

I - kleiner 56 dB(A)
II - 56 bis 60 dB(A)
III - 61 bis 65 dB(A)
IV - 66 bis 70 dB(A)
V - 71 bis 75 dB(A)
VI - 76 bis 80 dB(A)

(Das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan vom 26.01.2001 ist zu beachten.)

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Das Gewerbegebiet GEe 3 ist hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingeschränkt.
Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe,deren Schallemissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Zukünftige Gewerbeansiedlungen müssen die o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten und im Genehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet GEe 3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind im den Gewerbegebiet GEe 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet GEe 3 gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet GEe 3 gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verkaufs- und Ausstellungsflächen, sofern der Verkauf von Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Herstellungs-, Verarbeitungs-, oder Dienstleistungsgewerbe steht und diese Flächen nur einen untergeordnetenTeil der Gesamtbetriebsfläche umfassen. Einzelhandelsbetriebe mit großvolumigen Waren wie Kraftfahrzeuge, Landmaschinen und Baustoffe können ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet GEe 3 nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Bezugspunkt ist die jeweils vorgelagerte vorhandene Straßenfläche.

Ausnahme von der festgesetzten Geschosszahl in WA 1-3 (§16 Abs. 6 BauNVO

Ausnahmsweise ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 ein III Geschoss zulässig, wenn es sich hierbei um Aufenthaltsräume im Dachraum handelt und deren Grundfläche 60 % der Grundfläche des II Geschosses nicht überschreitet.

1.3 Emissionen / Immissionen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Auf der im Planteil A gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 3 m hoher Lärmschutzstellwall oder eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Ergänzt wird der Wall durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand östlich entlang des öffentlichen Fußweges.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Im Plangebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. In allen Baugebieten ist zum Schutz gegen Schalleinwirkungen durch Maßnahmen wie:
- Stellung der baulichen Anlagen
- Grundrissgestaltung in den Gebäuden
- Bauliche Maßnahmen an den Fassaden

sicherzustellen, dass Einwirkungen durch Lärm vermieden oder gemindert werden.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Fassaden hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der im Planteil eingetragenen Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grundstücksflächen § 9 (1) 25 BauGB

In den Wohngebieten WA 1-3 ist je Grundstück ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf dem Grundstück der geplanten Kindertagesstätte sind entlang der Straße "An der Steinkuhle" mind. 5 mittelkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf dem Grundstück der geplanten Kindertagesstätte sind mindestens 5% des Grundstückes geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m² Pflanzfläche mind. ein großkroniger Laubbaum und 30 Sträucher zu pflanzen.

Im dem Gewerbegebiet GEe 3 sind mind. 10% je Baugrundstück geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m² dieser zu bepflanzenden Flächen mind. 1 großkroniger Laubbaum und 30 heimische Sträucher zu pflanzen.

Allgemeine Pflanzbestimmungen § 9 (1) 25 BauGB

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 5- 10 m Breite eine gestufte Baum- und Stauchpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind bis max. 10 % zulässig. Alle Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzten.

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

Entwässerung und Versickerung § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser bei Neubaumaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugebieten ist nicht in das vorhandene öffentliche Netz einzuleiten. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen ist in den dafür vorgesehenen Flächen zu sammeln und zu versickern (Regenwasserrückhaltebecken). Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten.

Verkehrsflächen / Stellplätze § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasserduchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster).

2. Kennzeichnungen

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 sind zwei punktuelle Untersuchungsbereiche mit hohen Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen gekennzeichnet. Diese Bereiche sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg auszukoffern, der Aushub zu deklarieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen. Das Bodengutachten zum Bebauungsplan ist zu beachten.

3. Vermerke und Hinweise

Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in aktueller Fassung zu beachten.

Bodenfunde:
Bei relevanten Bodenfunden ist grundsätzlich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, insbesondere nach § 9 (3) sowie § 14 (9, 10) zu verfahren.

Bodenkontamination:
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 und innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3 sind Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen fachtechnisch zu begleiten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind entweder die Grundstücksflächen zu versiegeln oder es ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend §12 Bundesbodenschutzverordnung herzustellen.
Innerhalb des Grundstückes Albert- Vater Str. 38 ist bei Bauarbeiten mit Auflagen zu Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen. Für Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3, Albert- Vater Str. 38 sind die Bauvorlagen vor Baubeginn im Umweltamt -untere Bodenschutzbehörde zur Prüfung einzureichen.

Kampfmittel:
Das Baugebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Landeshauptstadt Magdeburg

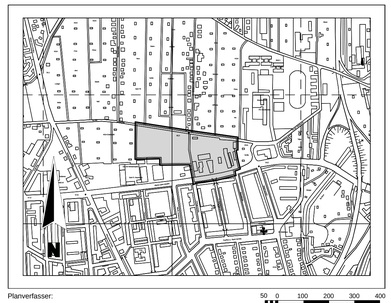
DS 0536/10 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2

STEINKUHLE SÜD, Teilbereich A

Stand: November 2010

M 1 : 1 000



Planverfasser:

Lindner + Canehl
Stadtplanung und Projektsteuerung
Röntgenstraße 8
39108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2010