



Aufgrund des § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geändert worden Fassung und § 6 Abs.1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10.August 2009 (GVBl. S.382), in der zuletzt geändert worden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.241-1.1 "Im Elbbahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Planneil A) und dem Text (Planneil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Satzung beschlossen. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-1.1 wurde ausgearbeitet von: ARC architekturconcept GmbH Zum Domfelsen 1 39104 Magdeburg Magdeburg, den Siegel Planverfasser	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.12.2010 gemäß § 1 Abs.3 und § 12 Abs.2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.242-1.1 "Im Elbbahnhof" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 gehen die Vorschriften nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Entkulturbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 07.01.2011 über das Amtsblatt Nr. 01 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die frühzeitig Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsicht erfolgt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 11.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 11.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.12.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.241-1.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 07.01.2011 über das Amtsblatt Nr. 01 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.01.2011 bis 14.02.2011 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister
---	--	---	---	---	---

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs.2 BauGB der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" 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 die Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung geteilt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241-1.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planneil A) und dem Text (Planneil B), in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 241-1.1 "Im Elbbahnhof" ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 241-1.1 übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verkleinerung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Flächen- oder Formverkleinerung, eine Verkleinerung der in § 214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verkleinerung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Flächen- oder Formverkleinerung, eine Verkleinerung der in § 214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt
--	---	---	---	---	---

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PlanzV90

Zahlenangaben sind Beispiele

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB)

Baufällige Vorhaben Terrassenwohnhäuser

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs..2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe

III-V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BauGB)

o Offene Bauweise

Baugrenze

GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR 15 BauGB 9)

P private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Überschreitung der Baugrenze

Zweckbestimmung

TGa privat

Tiefgarage privat

Feuerwehrlinie mit 5,5 m Breite; mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit auf 2,5 m Breite und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf einer Breite von 2,0 m zu belastende Flächen

Feuerwehrlinie mit 5,0 m Breite

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Höhenlage Kanaldeckel in m über NHN

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS.5 BauGB)

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

II BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrünze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude

Straßen, Wege, Zaunanlagen, Bahnanlagen u.ä.

Aufschüttung

Abgrabung

III HINWEISLICHE DARSTELLUNGEN

Grünrampen

geplantes Gebäude

geplante Wege, Treppen, Außenanlagen

Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge

Zufahrten / Bordabsenkungen

Polleranlage

KARTENGRUNDLAGE:

Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg

Maßstab : 1 : 1000

Stand (Monat / Jahr) : 02/10

Höhenbezug : NHN 1992

Liegenskarte des LVermGeo

Gemeinde : Magdeburg

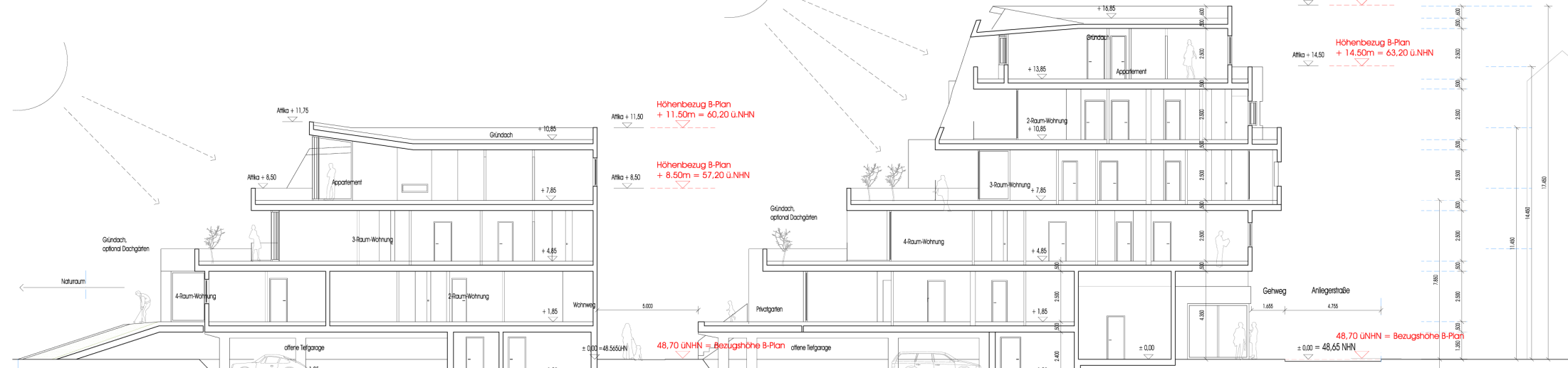
Gemarkung : 273, 274

Flur : 1 : 500

Maßstab : 01/11

[ALK / 1/2011] ©LVermGeo LSA (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de) // A181-10159/09

Schnittführung



Schemaschnitt o.M.
KEINE FESTSETZUNG

PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 31.07.2009 (BGBl.I S.2585, 2671),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) vom 20.12.2005, verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz), (GVBl.LSA S.769)

Auf Grund des § 12 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Anlehnung an die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 getroffen.

II FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§1 Terrassenwohnhäuser im Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO .

- 1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie § 6 Abs.2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO
- 1.2 nicht zulässig sind:
- Anlagen entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und Abs.3 BauNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden.

Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§9(1) Nr.1 BauGB, § 23 (3) BauNVO) .

Dieses gilt nicht im Bereich von Straßenbäumen.

§3 Für die festgesetzte Höhe der Gebäude gilt folgende Bezugshöhe (Höhenlage Kanaldeckel in der Straße Im Elbbahnhof) : 48,70 m ü. NHN (§ 18 (1) BauNVO) .

Die Oberkante Gelände wird mit 48,70 m ü. NHN festgesetzt.

Mit notwendigen, punktuellen Einrichtungen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräten, Oberlichtern etc. dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnehmen (§ 16 (5) und (6) BauNVO) .

Mit Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 2m einzuhalten (§ 16 (5) und (6) BauNVO) .

§4 Eine Überschreitung der GRZ bis 0,85 kann für Tiefgaragen gestattet werden, die oberirdisch als Aufenthaltsflächen begründ und gestaltet werden (§9(1) Nr.1 BauGB, § 19 (4) BauNVO) .

§5 Tiefgaragen werden nicht auf die festgesetzten Vollgeschosse angerechnet (§9(1) Nr.2 BauGB, § 21a (1) BauNVO) .

3. BAUWEISE

§6 Offene Bauweise : In der Baufällige wird die maximale Länge der Baukörper auf 27,5 m festgesetzt (§9(1) Nr.2 BauGB, § 22(2) BauNVO) .

4. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

§7 Im Bereich der mittleren Feuerwehrlinie wird ein Abstand zwischen den Außenwänden des untersten Geschosses von 5,0 m (lichte Breite) festgesetzt.

§8 Die Überdeckung der sich gegenüber liegenden Abstandsflächen der Außenwände der Häuser 1/4, 2/5 und 3/6 im Bereich der mittleren Feuerwehrlinie ist jeweils bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,0 m auf Grund der Geringfügigkeit zulässig. § 9(1) Nr.2a BauGB

5. GRÜNDORDNUNG

§9 Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht bebaut sind und nicht als Erschließungsfläche dienen, sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind.0,5 m zu versehen und als nutzbare Fläche zu begrünen (§ 9(1) Nr.20 BauGB) .

§10 Maßnahmen und Gestaltung auf privaten Grünflächen

1 Die private Grünfläche ist als Landschaftspark zu gestalten und mit Gehölzpflanzungen aus gruppenweise gepflanzten hochstämmigen Bäumen mittel- bis hochstämmigen Sträuchern auf einem Flächenanteil von mind.15 % räumlich zu gliedern. Es sind überwiegend heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind überwiegend als Wiesen auszubilden. Als integrierte Bestandteile der Anlage sind auf einem Flächenanteil von max. einem Drittel intensiv gestaltete Angebote für intensive Erholungsnutzung wie z.Bsp. Spielangebote für alle Altersgruppen zulässig.

2 Die Begründung der Tiefgarage ist spätestens eine Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage gemäß den Festsetzungen herzustellen. § 9(1) Nr.20 BauGB

3 Die private Grünfläche ist nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr fertigzustellen. § 9(1) Nr.20 BauGB

4 Für alle Vegetationsmaßnahmen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. § 9(1) Nr.20 BauGB

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

§11 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14(2) BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Planneil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmelde-technische Anlagen (§ 9(1) Nr.12,14 BauGB) .

§12 Wegen der vorhandenen Bodenbelastung darf Regenwasser nicht auf dem Grundstück versickert werden. Ausgenommen hiervon sind nachweislich sanierte Bereiche.

§13 Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Grünflächen entsprechen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

§14 Bauliche Anlagen im Mischgebiet müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen. Die im Schallschutzgebieten vom 21.09.2010 ermittelten Pegelwerte entsprechen nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III und IV. Im LPB IV sind für Schlafzimmer und Kinderzimmer Schallschutzfenster mit Lüfter vorzusehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Bebauung entlang des Schleifens ausreicht Schallschutz gewährt (§ 9(1) Nr.24 BauGB) .

HINWEISE

Im Planneil B erfolgt die Errichtung mind.eines Kinderspielplatzes gem. BauOLA auf privater Grünfläche . § 9(1) Nr.22 BauGB

Für das Baugebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstadtsträucher und Kleintiergehege als geschützter Landschaftsbestandteil, in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 12.02.2009.

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

In dem Gebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Auf Grund der Lage an der Elbe wird der Grundwasserstand im Baugebiet von dem Wasserstand der Elbe beeinflusst. Während des Hochwassers im August 2002 betrug der maximale Elbepiegel im Bereich des Elbbahnhofs 47,00 m NHN (das entspricht 47,17 m NN) (HHW am 19.08.2002).

Aufgrund der geringen Entfernung des Vorhabens vom Vorranggebiet zum Hochwasserschutz wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet in einem Risikogebiet nach §12 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009) befinden könnte.

Die Flächen des Elbbahnhofs sind mit umweltbelastenden Stoffen belastet (§ 9(5) Nr.3 BauGB). Vor einer Bebauung/Umnutzung sind die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund der möglichen Kontamination des Grundwassers sowie der Grundwasserstände sind die Wasserhaltungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Elbe ist als Teil des Schutzgebietssystem Natura2000 (FFH-Richtlinie) ausgewiesen. In der Bauphase sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet auszuschließen.

Im Elbbahnhof befinden sich historische Magdeburger Festungsanlagen. In diesem Zusammenhang ist ein mögliches Auftreten archäologischer Denkmalsubstanz zu rechnen.

Die bauaufführende Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an erwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen . Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden .

Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LDA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen § 14(2) DenkSchG LSA. Im Übrigen wird auf die Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA hingewiesen.

Gemäß § 1a (3) BauGB erfolgt der Ausgleich für die häufige Oldlandschrecke außerhalb des Geltungsbereiches gem. Durchführungsvertrag.

Vorhabenträger

Wohnungsbaugenossenschaft
"Stadt Magdeburg von 1954" eG

Dodendorfer Straße 114

39120 Magdeburg

Architekten

ARC architekturconcept GmbH

Zum Domfelsen 1
39104 Magdeburg

Tel : 0391 - 56 51 20
Fax: 0391 - 56 51 299

e-mail: info@arc-md.de

Spiegelstraße 56
38820 Halberstadt

Tel : 03941 - 56 60 50
Fax: 03941 - 56 60 99

www.architekturconcept.de

Planungsdaten

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Phase	Satzung	Format	
Aufgestellt/ Bearbeiter	Diplm.arch. Dipl.Bauing.Görfel	Datum	03.03.2011
Geprüft		Projekt-Nr.	01
Maßstab	1 : 500	Plan-Nr.	BP-01

Landeshauptstadt
Magdeburg

DS0075/11 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

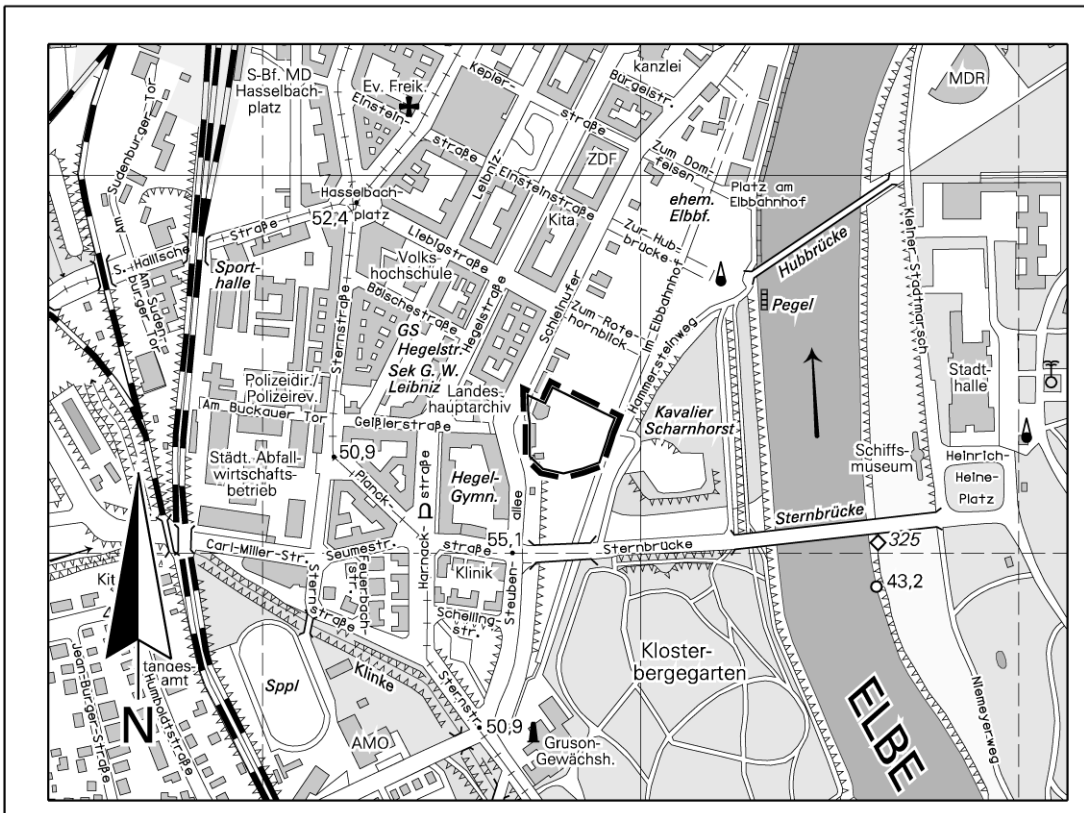


Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-1.1

IM ELBBAHNHOF

Stand: März 2011

M 1 : 500



Planverfasser:
ARC architekturconcept
Zum Domfelsen 1
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2010