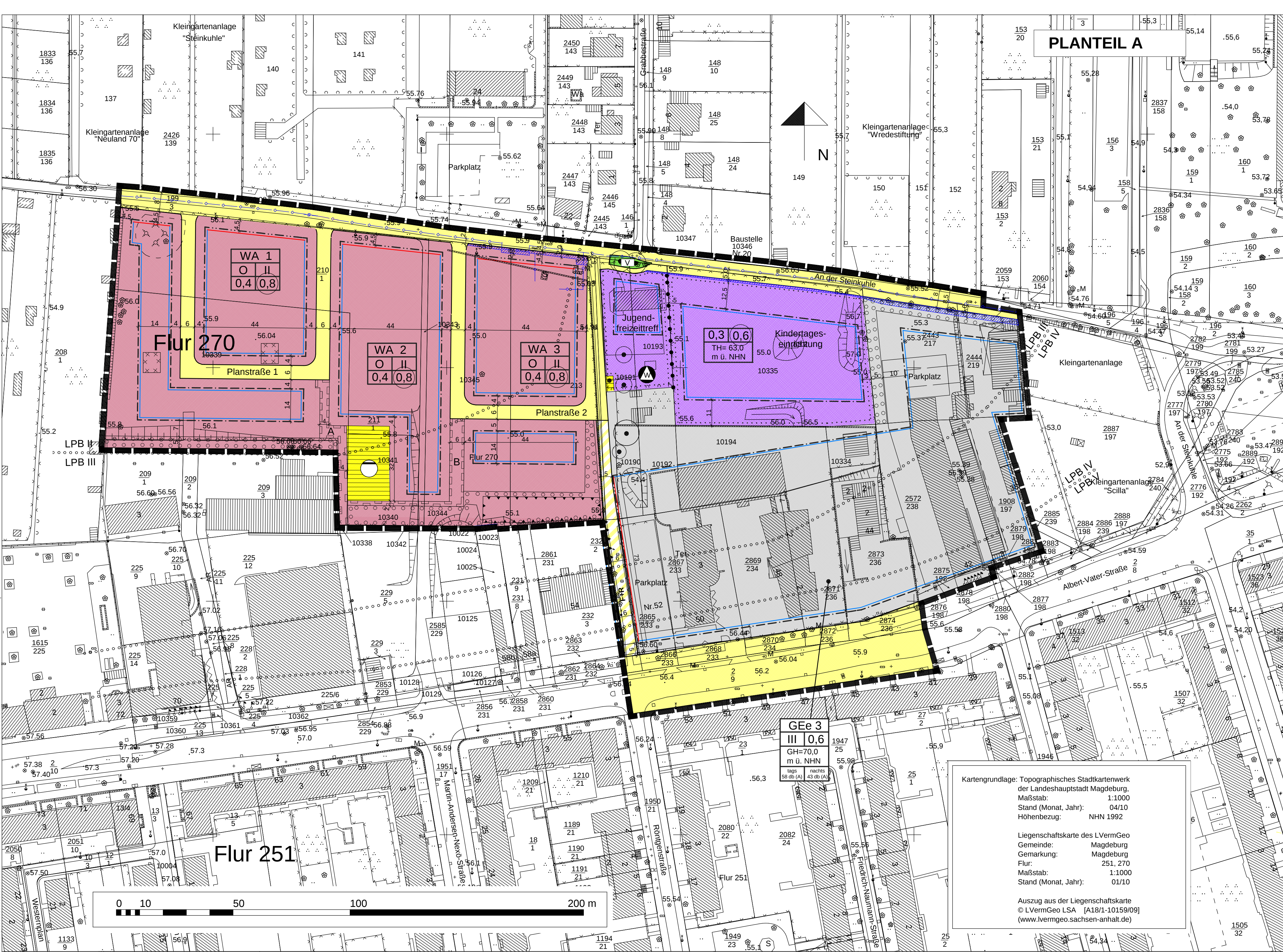




Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, 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 OöVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.10.2009 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und 8 sowie § 13a BauGB 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 3 BauGB entsprechend. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.11.2009 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 18.04.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister Es wird hiermit bezeugt, 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 Oberbürgermeister Stadtplanungsamt
--	--	---	---	--

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - II Geschosszahl als Höchstmaß
 - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GH...m ü. NHN Gebäuhöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
 - TH...m ü. NHN Traufhöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - O offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - bebaubare Fläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Fläche für den Gemeinbedarf hier: Jugendfreizeitreff und Kindertagesstätte (s. Planskizze)
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
 - Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Regenwassererrückhalteanlage
 - Standort für Wertstoffcontainer
- Hauptversorgungsleitungen
 - Gashochdruckleitung
 - Schutzstreifen zur Gashochdruckleitung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Baum erhalten
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - Flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr (§ 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)
 - 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 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
 - bei schmalen Flächen
- Kennzeichnungen
 - Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Vermerke
 - Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude
 - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Maßgebliche Außenlärmpiegel:
 - 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 Schallimmissionen die der Nutzungsschablonen 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 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 untergeordneten Teil 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 Planenteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte.

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 Planenteil A gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 3 m hoher Lärmschutzzaun oder eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Ergänzt wird der Zaun 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 nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der im Planenteil 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 Laubb Baum 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 beplantenden Flächen mind. 1 großkroniger Laubb Baum 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 Strauchpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Für alle festgesetzten Pflanzungen in 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 ersetzen.

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

Entwässerung und Versickerung § 9 (1), 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 (Regenwassererrückhaltebecken). 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 wasserdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster).

2. Kennzeichnungen

Kennzeichnung gemäß § 9 (5), Nr. 3 BauGB

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

3. Vermerke und Hinweise

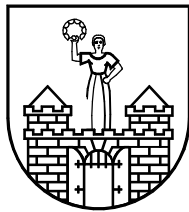
Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw.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

Bodenfunde:
Bei relevanten Bodenfund 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 durchwurzeltbare 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



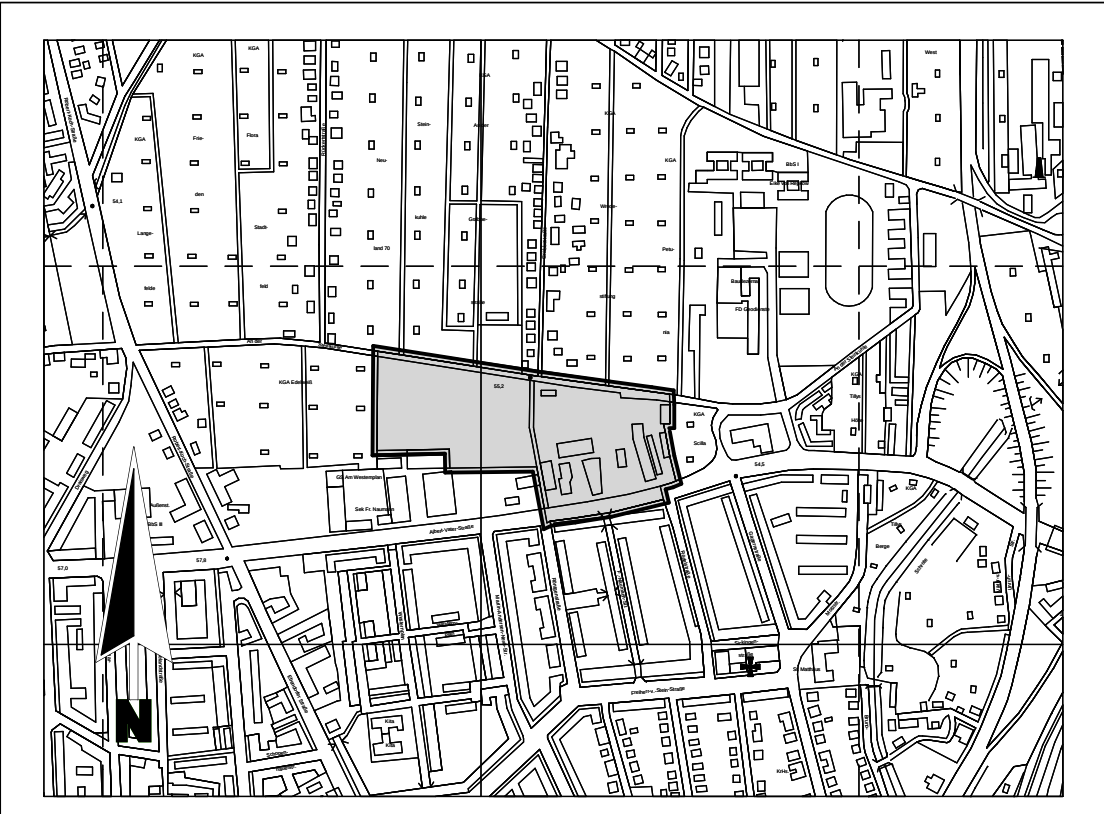
DS0266/11 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

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

STEINKUHLE SÜD, Teilbereich A

Stand: Juli 2011

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Lindner + Canell
Stadtplanung und Projektsteuerung
Röngestraße 8
39108 Magdeburg

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