

Landeshauptstadt Magdeburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo"

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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.....</p> <p>den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo" 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>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>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..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>
<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vorläufig nach.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... ObVermessung, / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>
<p>Entwurfsbearbeitung</p> <p>Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Planverfasser</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am..... über das Amtsblatt Nr. ortsblick bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und die Begründung haben vom bis..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>
<p>Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 28.06.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo" beschlossen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 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.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>
<p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.07.2010 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsblick bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>
<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am..... durch eine Bürgerversammlung erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblick bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... 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.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Stadtplanungsamt</p>
<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... 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 § 21a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 21a Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 21a Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den.....</p> <p>..... Siegel</p> <p>..... Stadtplanungsamt</p>



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.

Maßstab: 1:30000
Stand (Monat, Jahr): 09/10
Höhenbezug: NNH 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 276, 276
Maßstab: 1:30000
Stand (Monat, Jahr): 08/10
www.vermgeo.sachsen-anhalt.de

Auszug aus der Liegenschaftskarte
© VermGeo LSA (A8181-1055/09)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In Abweichung von § 6 (2) BauNV sind in dem Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNV und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsgaststätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNV nicht zulässig.
- 1.2 Im Erdgeschoss ist kein Wohnen zulässig.
- #### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die Gebäudehöhe (FH) wird gemessen von der Gehwegoberkante bis zur Gebäudeoberkante. Die Gebäudeoberkante definiert durch den First der Hauptbaukörper.
- #### 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 23, 14, BauNV, § 9 (1), 4 BauGB) i.V.m. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB)
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1), 4 BauGB (Stellplätze, Spielplätze, Standplätze für Abfallbehälter) sind nur auf den für sie bezeichneten Flächen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNV (Trafostation) sind nur auf den für sie bezeichneten Flächen zulässig.
- #### 4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB), Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 4.1 Die private Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Fläche auszubilden.
- 4.2 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:
- GF1: Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrechte für Anlieger und Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger, Leitungsrecht für Versorgungsträger
- GF2: Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrechte für Anlieger und Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger, Leitungsrecht für Versorgungsträger
- GF3: Gehrechte für die Allgemeinheit
- GF4: Gehrechte für die Allgemeinheit
- #### 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), 20 BauGB) i.V.m. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB), Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1), 14 BauGB), Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 25 BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB
- ##### 5.1 Oberflächenbefestigung
- 5.1.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großflugenpflaster, o.ä.)
- 5.1.2 Die Beläge der Planstraßen A und B sind als Großstein-Granitpflaster, Oberfläche gesägt, Gesteinsart: Granit, Farbe: wie Bestand, Fugen mit farbgleichen Steinmehl verfüllt, im Reihenverband auszuführen. Dies gilt ebenfalls für die bezeichneten Flächen O1b, O2b und O3b.
- 5.1.3 Die Beläge der öffentlichen Grünfläche „Siloplatz“, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Planstraße B und die bezeichnete Fläche O1b, auf der öffentlichen Grünfläche „Elbeufer“ sind im Großstein-Granitpflaster mit Rasenfuge, 3 cm, Oberfläche gesägt, Farbe: wie Bestand; Reihenverband herzustellen.
- 5.1.4 Flächen zwischen den Gleisanlagen sind als Wassergebundene Wegedecke, Farbe: grau-weiß herzustellen. Im Bereich der Querungen mit den Verkehrsflächen ist eine bituminöse gebundene Deckschicht mit Splittabstreubung; Farbe: grau-weiß zulässig.
- 5.1.5 Planstraße A erhält an ihrem südlichen Rand ein Beton-Plattenband, Breite: 1,2 m oder breiter, Oberfläche mit feinem Besenstrich, Farbe: Weiß-grau. Dies gilt ebenso für den nördlichen Rand Planstraße B bis zur Verkehrsfläche Sarajevo-Ufer und für den südlichen Rand des Grundstücks und der öffentlichen Grünfläche „Siloplatz“.
- ##### 5.2 Regenwasserrückhaltefläche
- Entlang der Plattenbänder Planstraßen A und B sind Entwässerungsrinnen auszubilden. Diese führen das unbelastete Niederschlagswasser in eine 30-40 cm ausgemuldete Rückhaltefläche. Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Pflanzliste 1 zu entnehmen.
- ##### 5.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ##### 5.3.1 Pflanzbindungen (§ 9 (1), 25 BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB
- 5.3.1.1 (P1b) Die Trockenrasen-Vegetationsdecke ist zu erhalten.

- ##### 5.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 25a BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB
- 5.3.2.1 Auf der öffentlichen Grünfläche „Siloplatz“ sind gemäß Pflanzliste 2 und Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu pflanzen.
- 5.3.2.2 Auf den privaten Stellplätzen sind gemäß Pflanzliste 1 und Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu pflanzen.
- 5.3.2.3 Die öffentliche Grünfläche „Elbe-Ufer“ ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus den Elbniederungen gewonnenem Saatgut einzusäen. Für Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung sind mittel- bis großkronige Bäume der in der Pflanzliste 3 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu verwenden.
- 5.3.2.4 (P1g) Die Fläche der nicht bebaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus den Elbniederungen gewonnenem Saatgut einzusäen und mit Pflanzungen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Grastflächen sind ca. einmal jährlich zu mähen, Sträucher alle 4 Jahre auf Stock zu setzen. Gemäß Pflanzliste 1 und Planzeichnung sind mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu pflanzen.
- 5.3.2.5 (P1g 2) Auf der privaten Spielfläche sind Pflanzen der Pflanzliste 4 zulässig.
- ##### 6 Immissionsschutz - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1), 24 BauGB) und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG
- 6.1 Die Nutzungsaufnahme im Baugebiet MI ist erst dann zulässig, wenn Lärminderungsmaßnahmen um mindestens 12 dB(A) an den relevanten Lärmquellen auf den Flurstücken 10149-10153, 10077-80, 762/1, 1077/1, 1068/1, 1069/1, 924/1 und 1014/1 der Flur 276 (außerhalb des Plangebietes) erfolgt sind.
- 6.2 Für alle Fassadenteile, für die sich aus den Berechnungsergebnissen ein gemäß DIN 4109 ermittelter Lärmpegelbereich III ergibt, muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnungen 35 dB betragen.
- 6.3 Für alle anderen Fassadenteile Lärmpegelbereiche I und II, muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnungen 30 dB und für Büronutzungen 30 dB betragen.
- ## II Hinweise
- ### Gestaltungssatzung
- Für das Gebiet des Wissenschaftshafens gilt eine Gestaltungssatzung.
- ### Gestaltung der Außenanlagen
- Für die Gestaltung der Außenanlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Die Darstellungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 und des Masterplans sind zu berücksichtigen.
- ### Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
- Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Es ist eine Kampfmittelerkundung und bei Erfordernis eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.
- ### Hinweis zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten. Bei Baumaßnahmen sind die Festlegungen der DIN 18920 zu beachten.
- ### Hinweis zu Altlasten
- Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt unaufgefordert zu informieren.
- ### Hinweis auf Überschwemmungsgebiet
- Teile des Geltungsbereiches liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Die Errichtung von baulichen Anlagen o.ä. sind durch die Wasserbehörde genehmigungspflichtig.
- ### Hinweis auf FFH Gebiet
- Der Geltungsbereich grenzt an das FFH Gebiet „Stromelbe im Stadtgebiet Magdeburg“.
- ### Hinweis zu Unterbringung von Leitungen und zum Schutz vorhandener Leitungen
- Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbaugrenzverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB § 6 und § 7 der Baunutzungsverordnung - BauNV)
- Baugrundstückfläche
 - Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 und § 19 BauNV)
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------|----------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundfläche GR |
| Grundflächenzahl GRZ | Firsthöhe FH |
- Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNV)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen Privat
 - Fuß-/Radwegbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Flächen für Regenwasserrückhaltung
 - Elektrizität
 - Stellplatz für Wertstoffcontainer (Glas)
- Hauptversorgungsleitungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch, 10 kV Elektro
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- 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)
- Ob1 Oberflächenbefestigung, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Bäume anzupflanzen
 - Bäume zu erhalten
 - P1g 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - P1g 2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
- denkmalgeschützte Gleisanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA)
 - Denkmalbereich (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA; Kulturdenkmal des ehemaligen Handelshafens Magdeburg Neustadt (1886 bis 1893))
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB)
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - Spielplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flurstücksgrenze (Bestand)
 - Darstellung von Lärmpegelbereichen an Gebäudeseiten (s. Schalltechnisches Gutachten) (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1
ELBE-HAFEN-SILO
Stand: Sept. 2011



Planverfasser: SMAG architecture urbanism research
Kartenmaßstab: 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2010