



Planteil A Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiet - Teilbereiche MI 1, MI 2, MI 3 (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 9,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe gem. § 4 der textl. Festsetzungen
 - Bauweise, Baugrenze
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen
 - private Straßenverkehrsfläche mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- u. Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung von Teilbereichen innerhalb des Mischgebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen
- III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderliche Luftschalldämmung der Gebäude
 - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel:
 - II: 56 bis 60 db (A); III: 61 bis 65 db (A); IV: 66 bis 70 db (A)

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- § 1 Im festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten a) und einer Größe der Verkaufsfläche bis 100 m² in Form des "Magdeburger Laden" sind zulässig, b) des periodischen Bedarfs und einer Größe der Verkaufsfläche bis 400 m² in Form des "Nachbarschaftsladens" sind ausnahmsweise zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.
- Zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürchenwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.a., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. Zentrenrelevant, periodisch sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (9) BauNVO)
- § 2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 23(2) und (3) BauNVO).
- § 3 Die zulässigen Grundflächen können durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19(4) BauNVO). Im Teilbereich MI 1 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
- § 4 Als Bezugshöhe für die Begrenzung der Gebäudehöhe gilt das Maß 65,14 m ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Landschaftsplanerische Festsetzungen**
- § 5 Ebenerdige Stellplätze für die Nutzung des Teilbereiches MI 2 sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen (1 Baum / 6 Stellplätze). (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
- § 6 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- § 7 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind zu 20 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Sonstige Festsetzungen**
- § 8 Nebenanlagen, die der Versorgung des Mischgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14(2) BauNVO, außer im Bereich der privaten Grünfläche, zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)
- § 9 Bauliche Anlagen in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen. Die im Schallschutzgutachten ermittelten Pegelwerte entsprechen nach DIN 4109 teilweise dem Lärmpegelbereich IV. Schutzbedürftige Bereiche sind so anzuordnen, dass eine bestmögliche Lärmschirmung gewährleistet ist. Für schutzbedürftige Räume an den lärmzugewandten Seiten sind Schallschutzfenster mit Lüfter vorzusehen, um ausreichende Luftwechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- § 10 Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen von Wohnhäusern, sowie deren Nebenanlagen und Garagen ist - wenn möglich - auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § 11 Verkehrliche Erschließungen des Teilbereichs MI 2 über den "Mittelweg" und die "Jahnstraße" sind ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hinweise**
- Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung“, in der Fassung vom 13.02.2009 ist zu beachten.
- Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

<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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48" 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 style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>ÖbVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p><u>Entwurfsbearbeitung</u></p> <p>Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><u>Verfahren</u></p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.09.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48" beschlossen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.10.2010 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.03.2012 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 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.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1, einschließlich 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 ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	



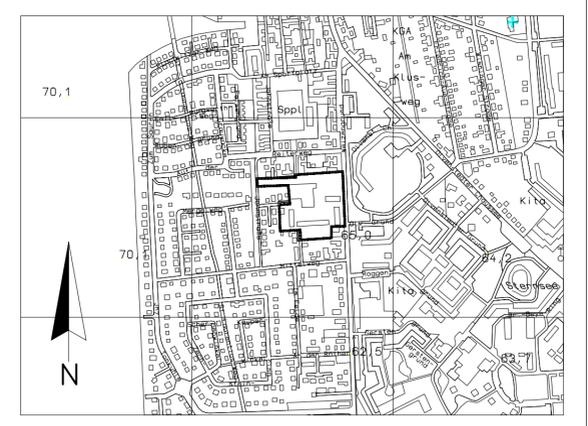
Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

DS00089/12 Anlage 2

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 WEIZENGRUND 48 Stand: April 2012

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Ingenieurbüro Rolf Onnen
Schleierufer 41
39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 03/2012