DS0194/12 Anlage 4

PLANZEICHNUNG

Kartengrundlage für B-Plan Nr. 308-1 "Beimsstraße/Flechtinger Straße"

TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die im Mischgebiet allgemeinen zulässigen Nutzungen § 6 (2) Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, § 6 (2) Nr. 7 BauNVO Tankstellen ,§ 6 (2) Nr. 8, Vergnügungsstätten, sind nicht zulässig(§ 1 (5) BauNVO).
Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr.3 sind nur bis 700 qm Verkaufsfläche zulässig .

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, wird ausgeschlossen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist für die Neubauten nördlich der ehemaligen Reithalle beim Bau einer Tiefgarage zulässig.
Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist für das Gebäude der alten Reithalle nur für die Errichtung ebenerdiger Stellplätze zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Kinderspielflächen gemäß § 9 BauO LSA Nebenanlagen nicht zulässig. Einrichtungen für Abfallbehälter können zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

4. Artenschutz
(§9 Abs. Abs.1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 20 BNatSchG)

Der Bestand an Fledermäusen im Dachgeschoß des im Plan gekennzeichneten Gebäude in der Hohendodeleber Straße ist gemäß § 20 BNatSchG zu schützen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur teilweise und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig. Bauliche Maßnahmen am Gebäude sind nur in Abwesenheit der Fledermäuse und nach Abstimmung mit o.g. Behörde möglich.

5. Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Regenwasser kommt nicht in der Kanalisation zum Abfluß, sondern ist in Regenwasserrückhaltesystemen zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten.
Die Anlage zur Rückhaltung wird als Rasenmulde mit naturnaher Bepflanzung gestaltet.

6. Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen. Je angefangene 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder 10 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 9 (1) BauO LSA).

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Private Stellplätze:
Je 6 ebenerdiger Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche eines Baumes hat mindestens 10 qm zu betragen.

7. Dach- und Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Bereiche mit einer mind.80 cm starken Bodenüberdeckung zu versehen und gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB als intensive Dachbegrünungen dauerhaft flächig anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht transparenten Wandflächen der Parkpaletten sind dauerhaft flächig zu begrünen.

8. Einrichtungen für Abfallbehälter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Einrichtungen für Abfallbehälter und Wertstoffcontainer sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht werden, mit einer Pergola zu umgeben, die mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen ist (§ 87 (1) Nr. 4 BauO LSA).

9. Gemeinschaftsstellplatzanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage **1** wird zu 60%, die Anlage **2** zu 80% dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Anlage **3** dient zu 60% einer externen Nutzung (Hermann-Beims-Siedlung). Alle sonstigen Stellplätze dienen dem Nachweis der notwendigen Stellplätze im Mischgebiet.

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. Altlasten
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Altlastenverdachtsfläche ist im Plan gekennzeichnet. Bei der Bebauung dieser Fläche sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu treffen.

2. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Im Plangebiet ist mit erhöhten Schallimmisionen durch Straßen und Eisenbahnverkehr zu rechnen. Die zu erwartenden maßgeblichen Aussenlärmpegel nach DIN 4109 sind in der Begründung zum Bebauungsplan genannt. Die Umfassungsbauteile der Gebäude sind nach diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu dimensionieren.

3. Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Die bestehende Kasernenanlage aus der Entstehungszeit der Kaserne ist als Denkmalbereich gemäß § 2 (2) 2. DSchG zu behandeln. Im Denkmalbereich ist die Straßen- und Wegeführung sowie der ehemalige Exerzierplatz zu erhalten.

Die Gebäude der ehemaligen Kaserne sowie Teile der erhaltenen Einfriedungsmauer sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes als Denkmal gemäß § 2 (2) 1. DSchG zu behandeln.

Das Gebiet der Kaserne ist als archäologisches Denkmal aus der Festungszeit Magdeburgs einzustufen. Bei Eingriffen in den Boden ist dem Rechnung zu tragen und die untere Denkmalschutzbehörde Magdeburg zu beteiligen.

Der Grünzug im Norden des Plangebiets und die Wohnbebauung an der Flechtinger Straße sind Bestandteil der denkmalgeschützten Hermann-Beims-Siedlung und als Denkmalbereich gemäß §2 (2) 2 DSchG zu behandeln.
Das Wohngebäude an der Flechtinger Straße ist als Denkmal gemäß § 2 (2) 1 DSchG zu erhalten.

4. Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg vom 29.07.1993 wird hingewiesen.

5.. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994) in Kraft getreten am 01. September 1994.

PLANZEICHENFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
MI — Mischgebiete

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

0,6 — Grundflächenzahl z.B 0,6
III — Zahl der Vollgeschosse , zwingend
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
F+R — Fuß - und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung : Parkanlage
öffentlicher Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Regenrückhaltemulde

Planungen, Nutzungsreglungen, Maß+A14nahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen

Sonstige Festsetzungen

Fläche für Gemeinschaftsanlagen
GST — Gemeinschaftsparkpalette / Stellplatzanlage
Abgrenzung von Art und Mass der bauliche Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
PP — Parkpalette auf zwei Ebenen: Ebene 1: OKFF max.-1.50 Ebene 2: OKFF max.+1.20
FD — Flachdach
TG — Tiefgarage
TH — Traufhöhe=OK Attika

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

Flurstückgrenze
165/2 — Flurstücknummer
Gebäudebestand

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05.Oktober 1993 (GVBl. S. 568) hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg am ..... diesen Bebauungsplan Nr. ..... bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den . .

Siegel

Oberbürgermeister — Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Magdeburg, den . .

Siegel

Stadtvermessungsamt

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den . .

Siegel

Katasteramt/CbVd/Stadtvermessungsamt

Verfahren

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 10.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308-1 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 04.11.97

Bürgermeister

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ..... die ... Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. ..... beschlossen.
Die Änderung wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

(1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.01.95 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 04.11.97

Bürgermeister

(2) Auf Beschluß des Stadtrates vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 und § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 04.11.97

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.95 gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom ..... gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 10.7.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 308-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.9.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 308-1 und die Begründung haben vom 23.9. bis 23.10.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.9.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 04.11.97

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ..... ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
(1) Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
(2) Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. ..... gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom ..... von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

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

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. ..... nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. ..... ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am ..... gem. § 11 und § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. Verfügung (Az: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gem. § 11 Abs. 1und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. ..... genehmigt.

Magdeburg, den . .

Siegel — Regierungspräsidium Magdeburg
Im Auftrage

Der Stadtrat ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. ....., bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom ....., wird hiermit ausgefertigt .

Magdeburg, den . .

Siegel — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. ..... ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden .

Der Bebauungsplan Nr. ..... ist damit am ..... in Kraft getreten.

Magdeburg, den . .

Siegel — Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. ..... übereinstimmt.

Magdeburg, den . .

Siegel — Stadtplanungsamt

Der Beitrittsbeschluß wurde dem Redierungspräsidium Magdeburg am ..... angezeigt.
Die Erfüllung der Auflagen/Maßgaben wurde mit Schreiben vom ..... durch das Regierungspräsidium Magdeburg bestätigt.

Magdeburg, den . .

Siegel — Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens - oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den . .

Siegel — Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den . .

Siegel — Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

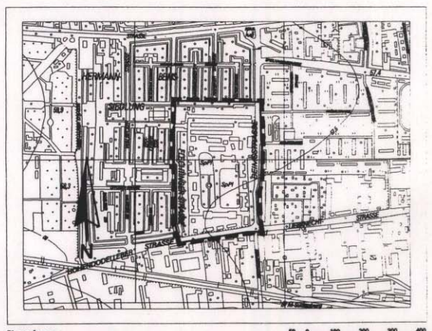
Bebauungsplan Nr. 308-1

BEIMSSTRASSE / FLECHTINGER STRASSE

Entwurf

Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt
Dieser Plan hat ausgelegen vom: 23.09.97 bis: 23.10.97
1. Auslegung
61.32.33 15 02

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Architekturbüro
Hertrampf
Werner - von -Siemens - Ring 13A
39 116 Magdeburg

0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand: Dezember 1996