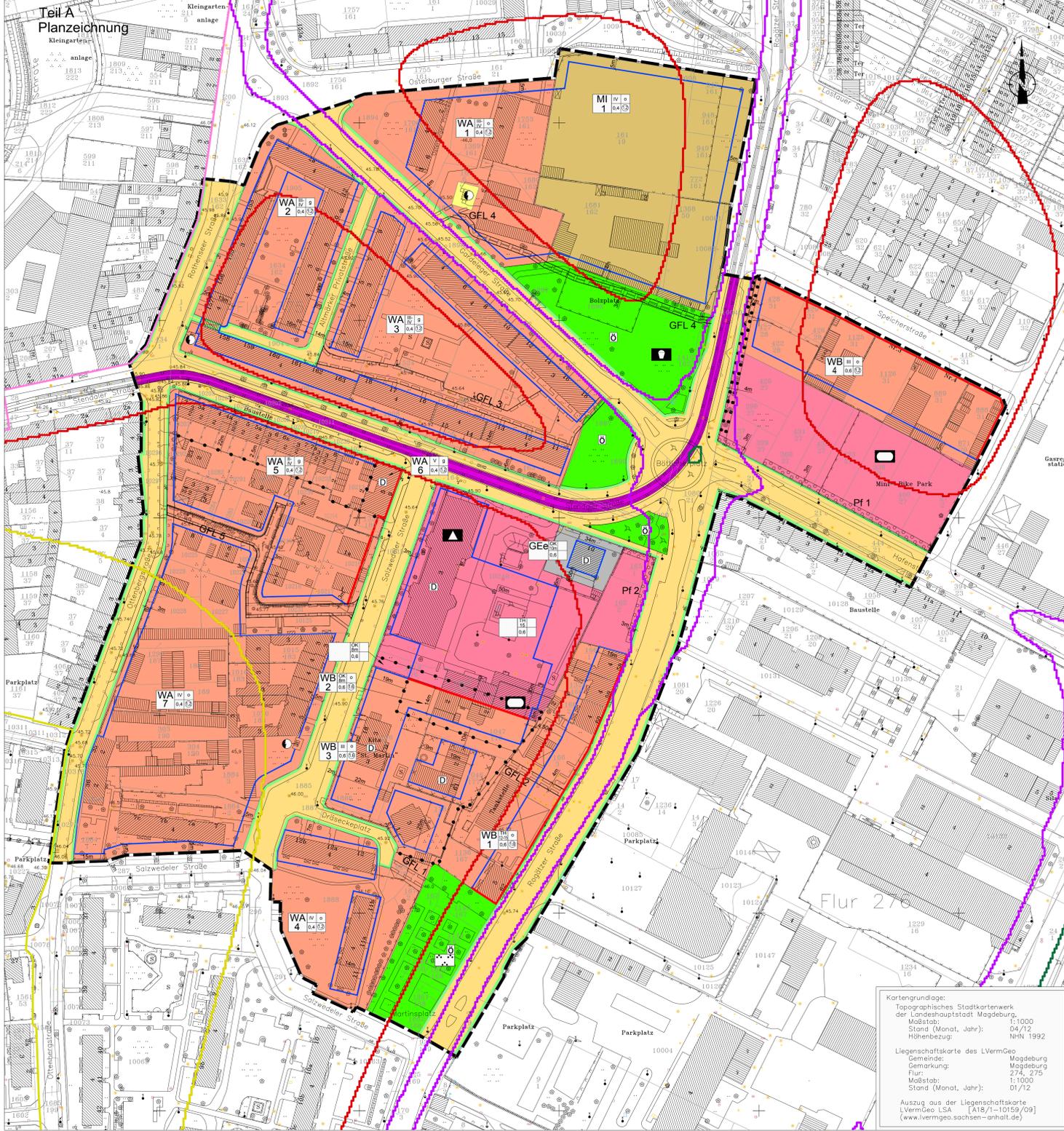


<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C "Stendaler Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen vollständigen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p>	<p>Verfahren: Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.03.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogitzer Straße" gemäß § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2005 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 26.02.2009 die Änderung des Beschlusses (10.03.2005) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 Rogitzer Str. und die Weiterführung des Änderungsverfahrens in den Teilbereichen 178-4A, 178-4B und 178-4C beschlossen. Der Teilbereich Nr. 178-4C wird unter der Bezeichnung "Stendaler Straße" weitergeführt.</p>	<p>Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.03.2009 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltauflage aufgefordert worden. Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2009 bis 29.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2009 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.02.2009 und 03.12.2009 die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen, nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4C ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.12.2009 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4C und der Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>
<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4C, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.01.2010 bis 22.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2010 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p>	<p>Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C "Stendaler Straße" ist damit in Kraft getreten.</p>
<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2010 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p>	<p>Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4C übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Stadtplannungsamt</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>
<p>Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 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.</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>	<p>Magdeburg, den Siegel</p>

Teil B - Textliche Festsetzung

<p>Art und Maß der Baulichen Nutzung</p> <p>1. In Abweichung von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungstätten in den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 und Mischgebieten sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</p> <p>2. In Abweichung von § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Tankstellen in den Mischgebieten nicht zulässig.</p> <p>In Abweichung von § 4 Abs. 3 Nr. 5 bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen in den allgemeinen und besonderen Wohngebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.</p> <p>Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Tankstelle im Baugebiet WB 1 können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)</p> <p>3. Im Baugebiet MI 1 sind die gem. § 6 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Nachfolgende Ausnahmen können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel, sofern der Verkauf von Waren im unmittelbaren Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Herstellungs-, Verarbeitungs- und Dienstleistungsgewerbe steht und die hierfür genutzte Fläche nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfasst - Einzelhandel mit großvolumigen Waren, wie Kraftfahrzeuge, Möbel und Baustoffe 	<p>4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 sind in Abweichung von § 4 Abs. 2 Punkt 2 die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)</p> <p>4a. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind in Abweichung von § 4 Abs. 2 Punkt 2 die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)</p> <p>4b. In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 sind in Abweichung von § 4 Abs. 2 Punkt 2 die der Versorgung dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)</p> <p>5. Im Baugebiet CE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. In Abweichung von § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind Lagerhallen und Lagerplätze sowie Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen, im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)</p> <p>6. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gehwege der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p>Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>7. Ab dem 2. Obergeschoss ist ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien, bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zugelassen. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)</p>
---	--	--



Planzeichenerklärung
nach § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO 1990)

I. Planzeichenerklärungen

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GEE eingeschränktes Gewerbe

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

- 12 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen:
(Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung 6.)

- TH 15 Traufhöhe als Höchstmaß
- TH 10-15 Traufhöhe als Mindest und als Höchstmaß

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

- 0 Geschlossene Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- ▲ Schule
- Sportanlagen

Verkehrflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- ⦿ Elektrizität

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz/Bolzplatz
- Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen, Strüchern und Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 oder § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Kennzeichnung

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

- Straßenbahnen im Straßenraum mit Schienenverlauf (letzteres Anzeigensymbol nach § 28 III FBArt)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

IV. Vermerke und Hinweise
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

- II - ≤ 60 dB(A)
- III - ≤ 65 dB(A)
- IV - ≤ 70 dB(A)
- V - ≤ 75 dB(A)
- VI - ≤ 80 dB(A)

Landeshauptstadt Magdeburg

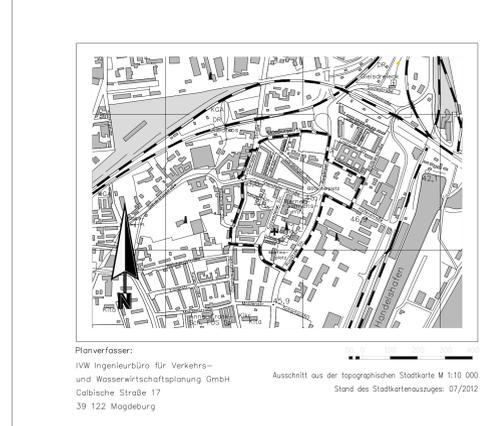
Stadtplannungsamt Magdeburg

DS0209/12 Anlage 2

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4C STENDALER STRASSE

Stand: Juli 2012

Maßstab: 1 : 1 000



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:
GFL 1: Gehrechte für die Allgemeinheit, Leitungsrecht für Versorgungsträger
GFL 2: Geh- und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger, Breite min. 4,00m
GFL 3: Geh- und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger, Breite min. 5,00m
GFL 4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger, Breite min. 5,00m
GFL 5: Geh- und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger, Breite min. 5,00m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

- Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großflächpflaster, Rosengittersteine oder ähnlich). Dies gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze.
- Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbäum in der Qualität: Mindeststammumfang 16/18cm, m. D., 3 x verplant, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf der Pflanzgebotfläche Pf 1 sind mind. 12 großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von min. 3,50m zu pflanzen.
- Auf der Pflanzgebotfläche Pf 2 sind mind. 8 heimische mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und eine freiwachsende Hecke anzulegen.

Immissionsschutz

- Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete, besondere und allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Anlage 6 des EKO IKUSTIK-Gebäudeschallschutz vom 11.07.2008 (Projekt-Nr.: EKO 08035) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.
- Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Pegeln >50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungszufügen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpiegel anliegen.

Hinweise

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 29.07.1993.

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

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung der Oberfläche erforderlich sein. Je nach geplanter Nutzung können vor Beginn der Nutzung Detailuntersuchungen zur Altlastensituation erforderlich werden.

Im Straßenraum der Rogitzer Straße sind die Ausgleichsplantagen für den Ausbau der Theodor-Kozłowski-Straße vorgesehen.

Hinweis auf Festsetzung zur Eingriffregelung

Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogitzer Straße" Teil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 einschließlich der Teilpläne 178-4 A, 178-4 B und 178-4 C insgesamt nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungsänderungen zu den Teilplänen A, B und C.