

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am xx.xx.xxxx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1 "Osterburger Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

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

ObVerming./Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 wurde ausgearbeitet vom:

Magdeburg, den Siegel

Planverfasser Siegel

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 1 Abs. 3, § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung und Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 "Osterburger Straße" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Einleitungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am xx.xx.xxxx über das Amtsblatt Nr. xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

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

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx über das Amtsblatt Nr. xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1 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 xx.xx.xxxx als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den Siegel

Stadtplanungsamt Siegel

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1, 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.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-4.1 "Osterburger Straße" ist damit in Kraft getreten.

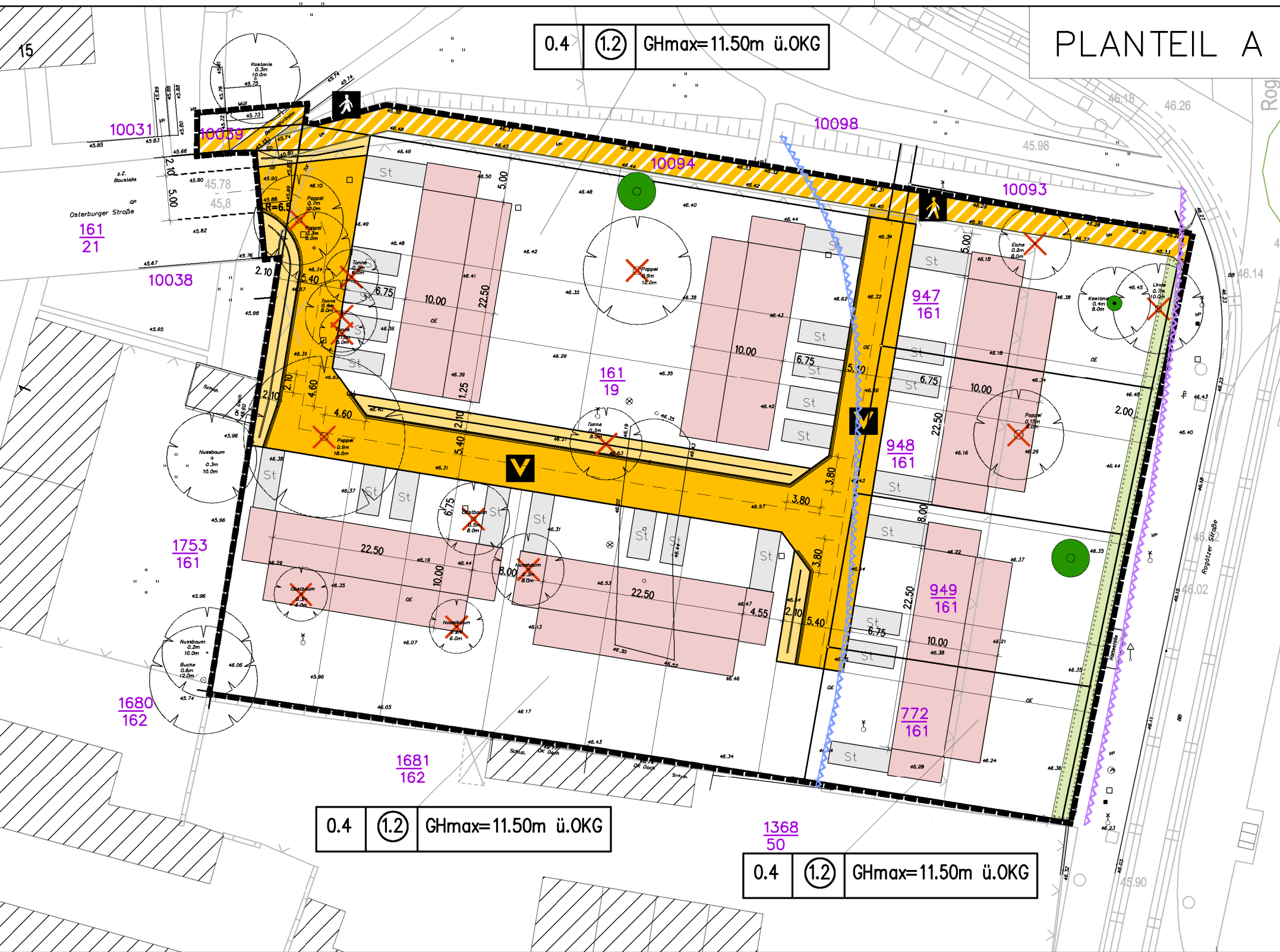
Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister Siegel

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.

Magdeburg, den Siegel

Stadtplanungsamt Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. §2 PLANV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 BauGB)

- Bauliche Anlage – Wohngebäude – Garage
- Stellplatz
- Wohnbungalow

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 BauGB)

- 12 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- G_{max} Gebäudehöhe als Höchstmaß

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von vorhandenen Bäumen
- Entfernen von vorhandenen Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Lärmpegelbereich III ≤ 65 dB(A)
- Lärmpegelbereich V ≤ 75 dB(A)

KARTENGRUNDLAGE

Vermessung im M 1:250 wurde zur Verfügung gestellt von:

Gemarkung: Magdeburg
Flur: 275
Flurstück: 161/19; 947/161; 948/161; 949/161; 772/161; 10039

Lagestatus: LS 150
Höhenstatus: HS 160(NHN) (NHN=HN+0,14m)

PLANTEIL A

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1.1. Vorhaben
Auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet sind die in nebenstehender Planzeichnung festgesetzten baulichen Anlagen zugelassen:
– Wohngebäude in offener Bauweise.
Darüber hinaus sind untergeordnete Garagen und Nebenanlagen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck eines Wohngebietes nicht entgegenstehen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§12 und § 14 BauNVO).

1.2. Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)
Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.
Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 25 vom Hundert begrenzt.

1.3. Geschossflächenzahl (§17 BauNVO)
Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Geschossflächenzahl GFZ 1,2 festgesetzt.

1.4. Gebäudehöhen (§18 BauNVO)
Gebäudehöhe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfirstlinie. Bezugssystem für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

2.1. Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und schadlos in den Untergrund abzuleiten. Die Ergebnisse und Hinweise des Baugrundgutachtens sind dabei zu berücksichtigen. Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z. B. PKW- Stellflächen, Fußwege u.ä. dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobkörnigem Pflaster, Schotterrasen oder wasser- gebundener Decke. Der Fugenanteil muss hier mindestens 30% betragen.

2.2. Ersatzbepflanzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumfällungen sind fachmännisch von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die zu erhaltene Kastanie ist fachmännisch zurück zu schneiden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz durch Anpflanzen von:
2 Stck. einheimische Laubbäume, STU 18–20, 3 x v.
Außerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz
– auf dem Flurstück 161/1 durch Anpflanzen von:
1 Stck. Schwarzerle, STU 18–20 3 x v.
6 Stck. einheimischer Laubbäume, STU 18–20 3x v
– und auf dem Flurstück 1753/161
1 Stck. Nussbaum, STU 18–20 3 x v.

Auf der östlichen Seite des Plangebietes sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der Rogitzer Straße Sträucher als Heibuchenhecken (mindestens 2x v., Pflanzhöhe 60–100cm) in einem maximalen Abstand von 60cm zu pflanzen.

3. Immissionsschutz
Im Plangebiet kommt es durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. § 10 Abs. 3 BauGB 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 ECO AKUSTIK- Gutachtens vom 11.07.2008 (Projekt- Nr.: ECO 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 schalldämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, die den Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

Hinweise:

–> Baumschutz
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg –Baumschutzsatzung– vom 29.07.1993 ist zu beachten.
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.

–> Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung, sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten 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. Im Bereich der ehemaligen Bebauung (Kaufhalle, Garagen einschließlich der jeweils befestigten Verkehrsflächen) bzw. im Rahmen der vorgesehenen Geländeregulierung ist in den Bereichen, die zur Bepflanzung vorgesehen sind (i.W. Hausgärten bzw. Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume) eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

–> Kampfmittel
Da der Geltungsbereich des B-Planes als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind demzufolge ein entsprechender Antrag auf Überprüfung der Fläche auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern in der zuständigen Polizeidirektion gestellt werden.

Landeshauptstadt Magdeburg

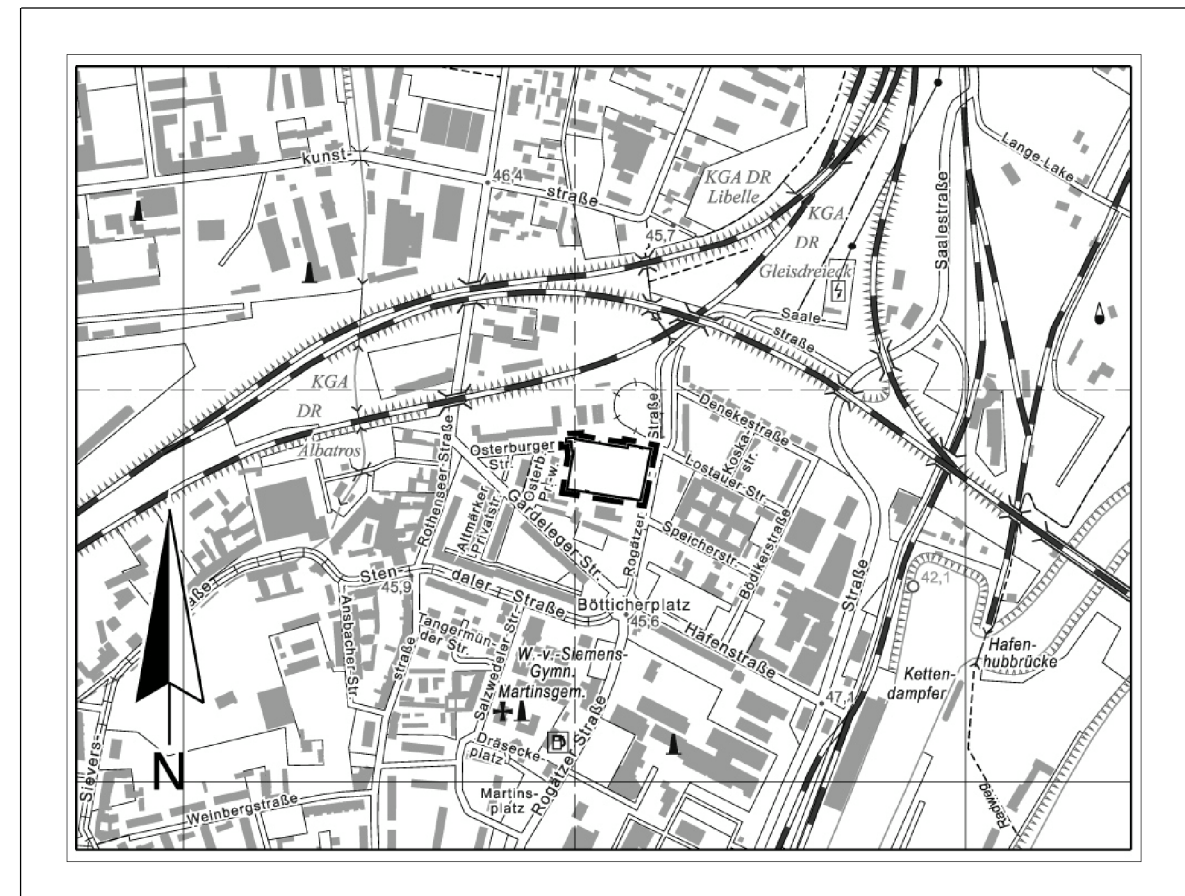


DS0178/13 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178–4.1 OSTERBURGER STRASSE

Stand: MAI 2013

Maßstab 1 : 500



Planverfasser:
FURSTE & PARTNER
DIPLOMATENGEUR & STADTPLANER
39104 MAGDEBURG • Hornackstraße 7
Tel. (0391) 5557932 Fax (0391) 5632658
Funk (0177) 492 88 84
E-MAIL: MATTHIAS.FURSTE@FURSTE-ONLINE.DE
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 04/2013