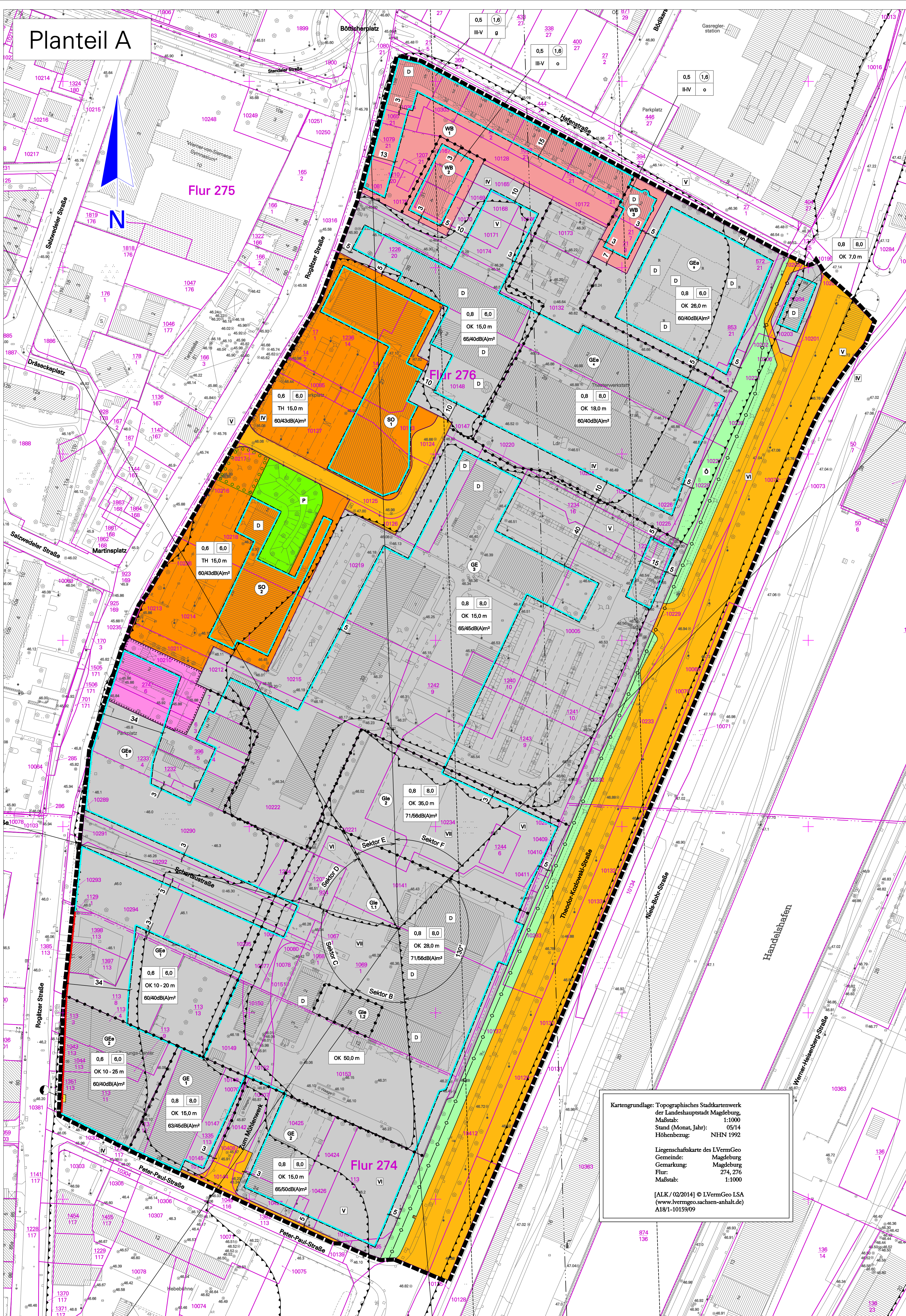




Planteil B

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1 Die nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind im besonderen Wohngebiet WB1 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 I.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO und Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2 Die Gewerbegebiete GEa 1-6 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (hierzu weitere Festsetzungen unter Nr. 5).

1.3 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind Betriebe und Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekewaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Woll- u.a. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.

Eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 I.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.6 Die Industriegebiete Gle 1 und 2 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (hierzu weitere Festsetzungen unter Nr. 5).

1.7 In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.8 In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.9 In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfäche in beiden Sondergebieten von 4000 m²

- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle und sportliche Nutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.10 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfäche in beiden Sondergebieten von 4000 m²
- Nahrungs- und Genussmittel bis max. 2.500 m²
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) bis max. 350 m²
- Zoologischer Bedarf einsch. Tierhaltung, Tierbedarf bis max. 900 m²
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Schuhe bis max. 350 m²
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren bis max. 300 m²

Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfäche von 4000 m² sind in beiden Sondergebieten insgesamt nachfolgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel bis max. 2.500 m²
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) bis max. 350 m²
- Zoologischer Bedarf einsch. Tierhaltung, Tierbedarf bis max. 900 m²
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Schuhe bis max. 350 m²
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren bis max. 300 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

2.1 Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Hinterlände der Gehwege bzw. Verkehrsflächen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.

2.2 Festgesetzte Mindestmaße für die Höhe der baulichen Anlagen und für die Geschosshöhe gelten nur innerhalb einer Tiefe von 10 m hinter der straßenseitig festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze.

2.3 Im Baugebiet Gle1 sind ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu 50 m Höhe zulässig.

2.4 Grundflächen- und Baumaßensatz sind für die Baugebiete Gle1.1 und Gle1.2 gemeinsam zu berechnen.

3. Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB)

3.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, StU 16 -18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).

3.2 Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Theodor-Kozłowski-Straße sind die vorhandenen Bäume zu schützen und zu erhalten.

3.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 50 % zu begrünen. Dabei sind mindestens 4 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die restliche Fläche kann befestigt werden und für Nebennutzungen zur Verfügung stehen. Stellplätze und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Eine Wegeverbindung für die Öffentlichkeit ist in Nord-Süd-Richtung in 1,5 m Breite für die Öffentlichkeit frei zu halten.

3.4 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdrainierfähiger Bauweise zulässig (Schotterrasen, Großtuffenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Dies gilt nicht für Fahrgassen zur Erschließung der Stellplätze oder Parkplätze. Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Verriegelung zugelassen werden.

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

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 12 großkronige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionskontrollgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den Gewerbegebieten, Sondergebieten und den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten sind Vorhaben nur zulässig, wenn deren Geräusche die im Planteil A festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente L_n nach DIN 45691) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. Für die im Planteil A dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_n einzelner Flächen um folgende Zusatzkontingente für die jeweiligen Teilflächen in dB(A):

	Gle1	Gle2
Sektor A	45° - 175° 2/3	175° - 215° 2/3
Sektor B	175° - 215° 8/8	215° - 285° 8/8
Sektor C	215° - 285° 5/0	285° - 330° 5/0
Sektor D	285° - 330° 0/1	330° - 359° 0/1
Sektor E	330° - 359° 7/1	0° - 45° 7/1
Sektor F	0° - 45° 5/0	45° - 175° 5/0

5.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungs-terme außer der Abstandsminde rung bei freier Schallausbreitung mit Vollgleichstrahlung). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

5.3 Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. 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. Maßgeblich sind die im Planteil A dargestellten Lärmpegelbereiche.

5.4 Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

II. Vermerke und Hinweise

Immissionschutz: Durch die an der Peter-Paul-Straße ansässige Feuerwehrtation kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen.

Baumschutz: Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg, Baumschutzsatzung -vom 06.02.2009 ist zu beachten.

Altlasten: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach §3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 840-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Bodenfunde: Bei Erdarbeiten ist mit Bodenfunden zu rechnen. Somit besteht eine Melde- und Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA.

Kampfmittel: Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Eingriffregelung: Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzter Straße“, Planteil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 einschließlich der drei Teilpläne 178-4A, 178-4B, 178-4C insgesamt einzuhalten und nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungsanordnungen zu den Teilplänen A, B und C.

Hinweis auf Einsichtnahemöglichkeit: Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

I. Planzeichenerfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

GEa eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gle eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

SO Sondergebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

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

0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 I.V.m. § 19 BauNVO)

1,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I.V.m. § 20 BauNVO)

6,0 = Baumaßensatz als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I.V.m. § 21 BauNVO)

III-V = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 I.V.m. § 18 BauNVO)

TH... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (Traufhöhe)

OK... = Hörschall Emissionskontingent nach DIN 45691

...dB(A/m²) = maximales Emissionskontingent nach DIN 45691

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Jugendfreizeitreff

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

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

Ö Öffentliche Grünflächen

P Private Grünflächen

8. 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (99 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Bundesgesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4B „Südlich Hafenstrasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den