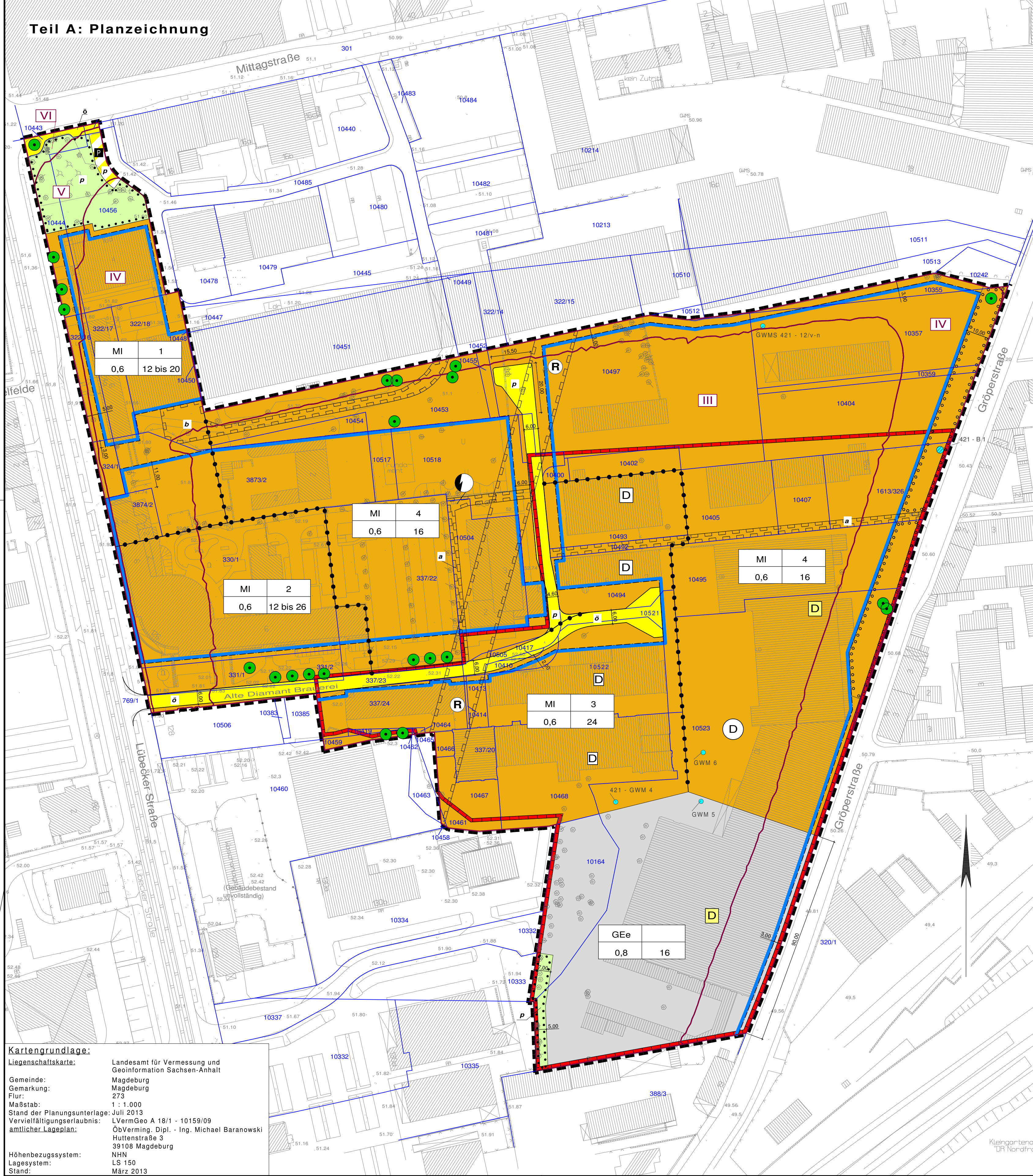


Bebauungsplan Nr.: 134-8 "Alte Diamant-Brauerei/Lübecker Strasse"

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 273
Maßstab: 1 : 1.000
Stand der Planungsunterlage: Juli 2013
Vervielfältigungsraum: LVR Geo A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan: Obverm. Dipl. - Ing. Michael Baranowski
Hüttenstraße 3
39118 Magdeburg
NHN
Lage: LS 150
Stand: März 2013

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 8 und 16 bis 21 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Mischgebietsflächen MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben. Es handelt sich um ein Mischgebiet, das ausschließlich aufgrund der Festsetzung unterschiedlicher zulässiger Höhen in die Teilflächen 1, 2, 3 und 4 unterteilt ist. Der Nachweis der Nutzungsmischung ist über alle Teilflächen des Mischgebiets in seiner Gesamtheit zu rechnen. Die gem. § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" wird gem. § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet wird eingeschränkt hinsichtlich seiner zulässigen Schallemissionen. Die gem. § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" wird gem. § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**
 - Die private Verkehrsfläche darf sowohl von Anliegern als auch von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
 - Nördlich der Straße "Alte Diamant-Brauerei" ist der Öffentlichkeit auf den privaten Flurstücken 331/1; 337/22; 105/19 und 105/05 ein Gehrecht als durchgängiger Gehweg mit einer Breite von min. 1,50 m einzuräumen.
 - Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 20 m über der Bezugshöhe von 51 m NHN zulässig.
- Festsetzungen zum Einzelhandel (§ 9 Abs. 2a BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika); Apothekenwaren; Blumen; zoologischer Bedarf; Oberbekleidung; Kürschnerwaren; sonstige Textilwaren, Wolle o.ä.; Schuhe; Leder- und Guterwaren; Sportbekleidung; Sportgeräte; Haushaltswaren; Unterhaltungselektronik; optische und feinmechanische Geräte; Fotoarten; Uhren; Schmuck; Silberwaren; Papier- und Schreibwaren; Bücher; Spielwaren; Musikalien.
 - Ausnahme: Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstelle muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsstelle muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterterrassen, Großtrogpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Für den gesamten Geltungsbereich werden Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt, zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente von 55 dB(A)/m² tags (6.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB(A)/m² nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn sein Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
 - Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, anzuordnen.
 - An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der Gröberstraße innerhalb des als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Bereichs eine Baumreihe aus 16 großkronigen Bäumen anzulegen. Vorhandene zum Erhalt festgesetzte Bäume werden dabei mit eingerechnet. Es sind vorzusehen:
 - 3 Neupflanzungen und 1 Erhaltung auf dem Flurstück 10357
 - 3 Neupflanzungen auf dem Flurstück 10404
 - 2 Neupflanzungen auf dem Flurstück 1613/326
 - 3 Neupflanzungen auf dem Flurstück 10495
 - 3 Neupflanzungen und 2 Erhalten auf dem Flurstück 10523Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m untereinander zu pflanzen. Anstelle der 2 zu erhaltenden Bäume auf dem Flurstück 10523 ist bei Abgängigkeit nur eine Neupflanzung an diesem Standort vorzusehen. Der Ersatzbedarf gemäß Baumschutzsatzung bleibt davon unberührt.
 - Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrbare Baumscheiben beträgt 8 m².

II Hinweise

Hinweis auf Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Hinweis auf Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich Altlastverdachtsflächen im Sinne § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die im Altlastkataster der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst sind. Im Falle von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes der Stadt Magdeburg erforderlich. 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Hinweis auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen ist vom Verursacher im jeweiligen Einzelfall ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zum Umweltbericht (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf der vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 NatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch im Vorfeld der Arbeiten sind die Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechend Ersatz zu leisten.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 Bebauungsplan Nr. 134-8 "Alte Diamant-Brauerei/Lübecker Strasse" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Obverm. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2012 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 134-8 "Alte Diamant-Brauerei/Lübecker Strasse" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.09.2012 über das Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.01.2014 durchgeführt worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 134-8 und der Begründung sowie der Erweiterung des Geltungsbereichs zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ab Auslegungsbeschluss wird das Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB weitergeführt.

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 134-8, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 134-8 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 134-8 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 134-8 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgeteilt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 134-8 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 134-8 "Alte Diamant-Brauerei/Lübecker Strasse" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		§ 6 BauNVO
GEE	Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
--	--	------------------------

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Nummer der Teilfläche
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen in m über 51 m NHN
§ 17, 21 BauNVO	§ 19 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
		§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	--	-------------------------

	Straßenverkehrsflächen	
ö	öffentlich	
p	privat	
	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
P	Parkplatz	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
--	--	--

Grünflächen

	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
p	privat	

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung Baum	

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

		§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
--	--	--------------------------------

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
D	Gebäude	
D	Gewölbekeller	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a	zugunsten Ver- und Entsorger	
b	zugunsten Ver- und Entsorger, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Anlieger	

R	Richtfunktrasse	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109*	
III	≤ 65 dB(A)	
IV	≤ 70 dB(A)	
V	≤ 75 dB(A)	
VI	≤ 80 dB(A)	

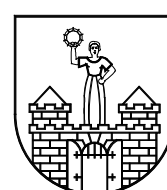
* Übernahme ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz
Schalltechnisches Gutachten ECO 14016 Stand: 01.09.2014

Darstellungen der Plangrundlage

65	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0020/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

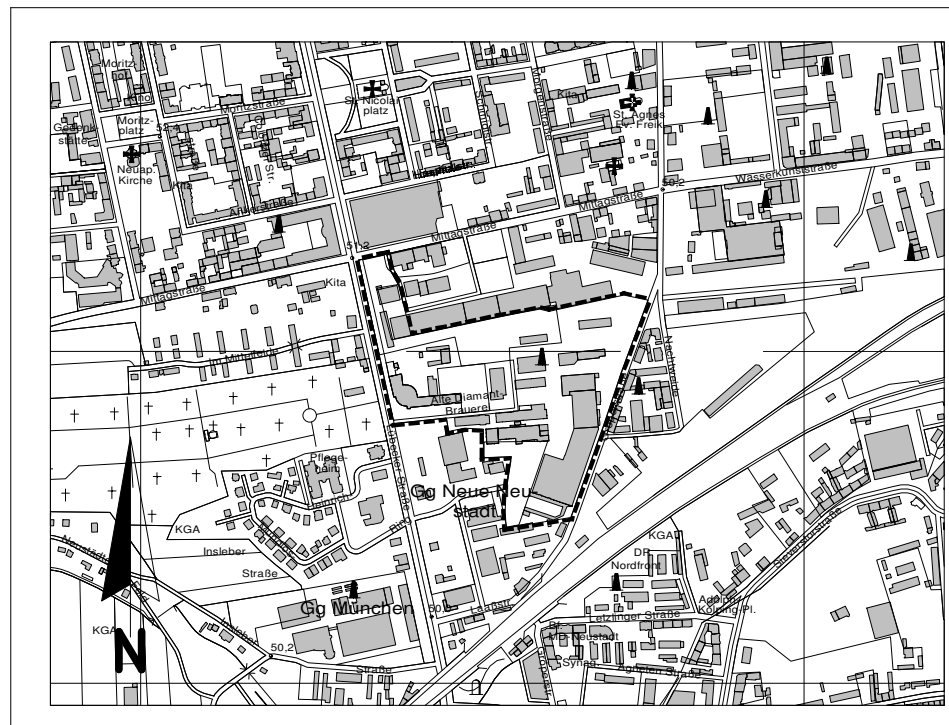


Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 - 8

ALTE DIAMANT-BRAUEREI/LÜBECKER STRASSE

Stand: Februar 2015

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Hebesäcker Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtartenauszuges: 01/2015