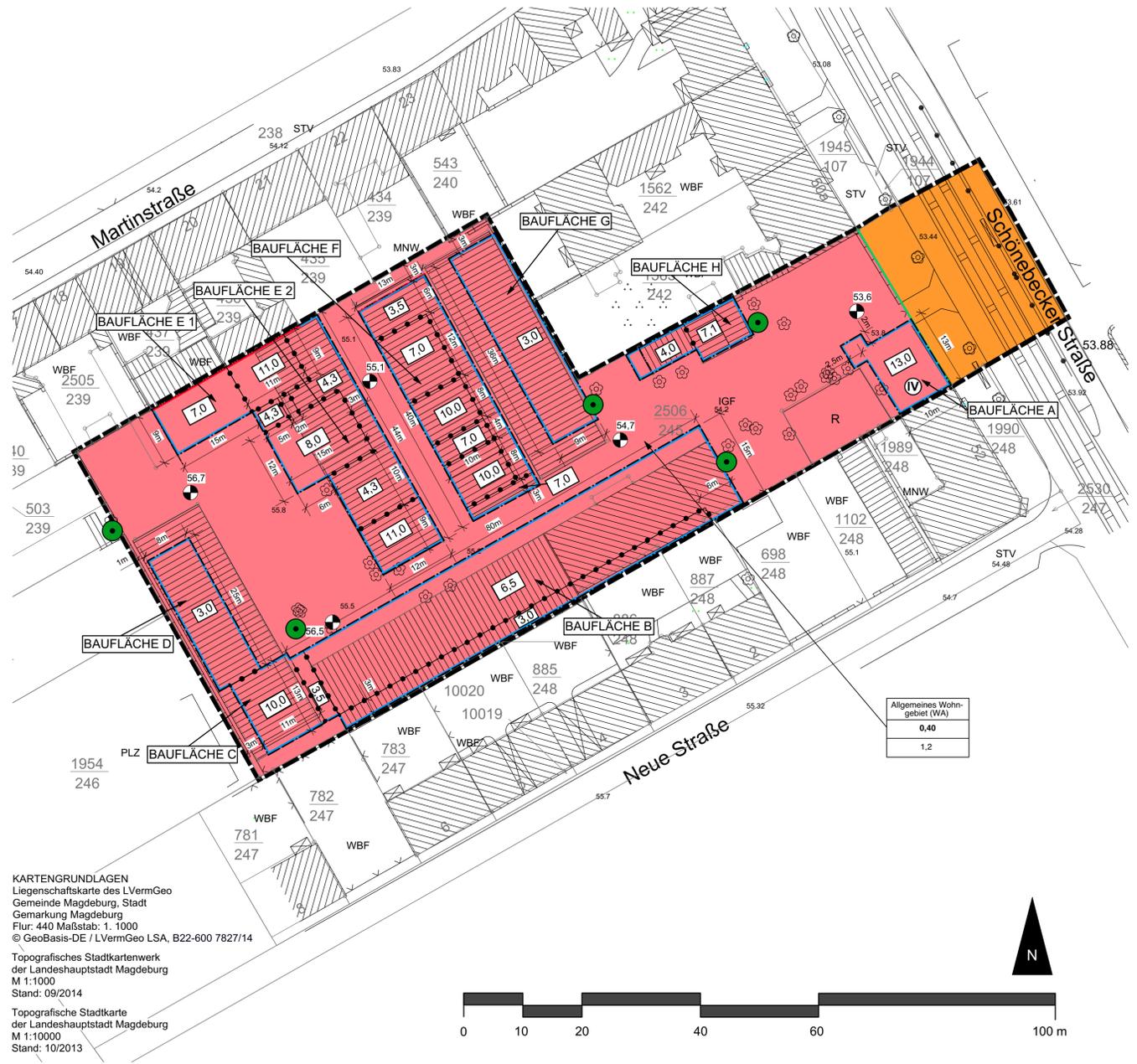


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**KARTENGRUNDLAGEN**  
 Liegenschaftskarte des LVermGeo  
 Gemeinde Magdeburg, Stadt  
 Gemarkung Magdeburg  
 Flur: 440 Maßstab: 1:1000  
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, B22-600 7827/14  
 Topografisches Stadtkartenwerk  
 der Landeshauptstadt Magdeburg  
 M 1:10000  
 Stand: 09/2014  
 Topografische Stadtkarte  
 der Landeshauptstadt Magdeburg  
 M 1:10000  
 Stand: 10/2013

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748), in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013, BGBl. Teil I Nr. 29, (S. 1548), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. 08. 2013 (BGBl. S. 3154), des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), neu gefasst durch § 1 des Gesetzes vom 15. 01. 2015 (GVBl. LSA S. 21) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 09. 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441)

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 wurde ausgearbeitet von:  
 Volker Herger, Freischaffender Stadtplaner/SRL, Mulackstraße 37, 10119 Berlin

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.01.2014 gemäß § 1 Abs. 3, § 12 Abs. 2 sowie § 13a BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 "Schönebecker Str. 51" 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 Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.12.2014 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 27. 05. 2014.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... über das Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 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 ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung beiliegend.

Magdeburg, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....  
 Siegel Stadtplanungsamt

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 455-2.1 "Schönebecker Str. 51" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1, 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 ausgeteilt.

Magdeburg, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

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

**TEIL B: TEXT**

- Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748), in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013, BGBl. Teil I Nr. 29, (S. 1548), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. 08. 2013 (BGBl. S. 3154),
  - des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), neu gefasst durch § 1 des Gesetzes vom 15. 01. 2015 (GVBl. LSA S. 21) und
  - der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 09. 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441)
- wird festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
      - Allgemeines Wohngebiet ((WA) § 4 BauNVO)
        - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baufläche ist die Errichtung von
          - Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO
          - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO und
          - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
        - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baufläche sind darüber hinaus Bildungseinrichtungen zulässig.
        - Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nach § 4 Pkt. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, nach § 4 Pkt. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe und nach § 4 Pkt. 5 BauNVO - Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
        - Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - ist zulässig.
        - Innerhalb der Bauflächen mit der Bezeichnung A und H sind Einzelhandelbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.
      - Maß der baulichen Nutzung
        - Grundflächenzahl  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
        - Höhenbezugspunkt  
 Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Es gilt der Bezugspunkt, der zur jeweiligen Baufläche die geringste Entfernung hat.  
 Im Einzelnen sind dies für die Baufläche A: 53,6 m, Baufläche B: 54,7 im Osten und 56,5 m im Westen (Zwischenwerte sind linear zu interpolieren), Baufläche C: 56,7 m, Baufläche D: 56,7 m, Baufläche E 1: 56,7 m, Baufläche E 2: 55,1 m, Baufläche F: 54,9 m, Baufläche G: 54,7 m und Baufläche H: 54,1 m (alle Angaben in m NHN).
    - Höhenfestsetzung
      - Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Bauflächen mit der Bezeichnung D und G kann um maximal 2, 5 m überschritten werden, wenn diese Gebäude mit Pult- oder Satteldächern errichtet werden.
      - Innerhalb der Baufläche B ist auf maximal 40 m Länge zusätzlich zu der festgesetzten Gebäudehöhe von 6,50 m ein nach Norden ansteigendes, gleichmäßig geneigtes Pultdach bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m an der nördlichen Baugrenze zulässig. Alternativ ist auf eben dieser Baufeldlänge auch eine gestaffelte Flachdachbebauung zulässig mit maximal 10,50 maximaler Gebäudehöhe auf 4 m Tiefe ab nördlicher Baugrenze.
  - Stellplätze  
 Stellplätze sind in versickerungsfähiger, wassergebundener Bauweise herzustellen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Hinweise
  - Durchwurzelbare Bodenschicht:  
 In den Geländebereichen, in denen Grün- und Gartenflächen neu angelegt werden sollen, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der undes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.
  - Meldung von Auffälligkeiten:  
 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 Ausfüllungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

GESCHOSSIGKEIT VON GEBÄUDEN

**0,40** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

**1,2** GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN M

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

BAUGRENZE

BAULINIE

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

ÖFFENTLICHE STRABENVERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

ERHALTUNG VON BÄUMEN

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMAßE

OBERKANTE GELÄNDE (OKG) IN M ÜBER NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Nutzungsschablone**

Gebietsbezeichnung
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)

**BESTANDSANGABEN**

GEBÄUDEBESTAND

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0145/15 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

**Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1**  
**SCHÖNEBECKER STRASSE 51**  
 Stand: April 2015

M 1 : 500

**Planverfasser:**  
 Volker Herger  
 Freischaffender Stadtplaner/SRL  
 Mulackstraße 37  
 10119 Berlin

**Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000**  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2014