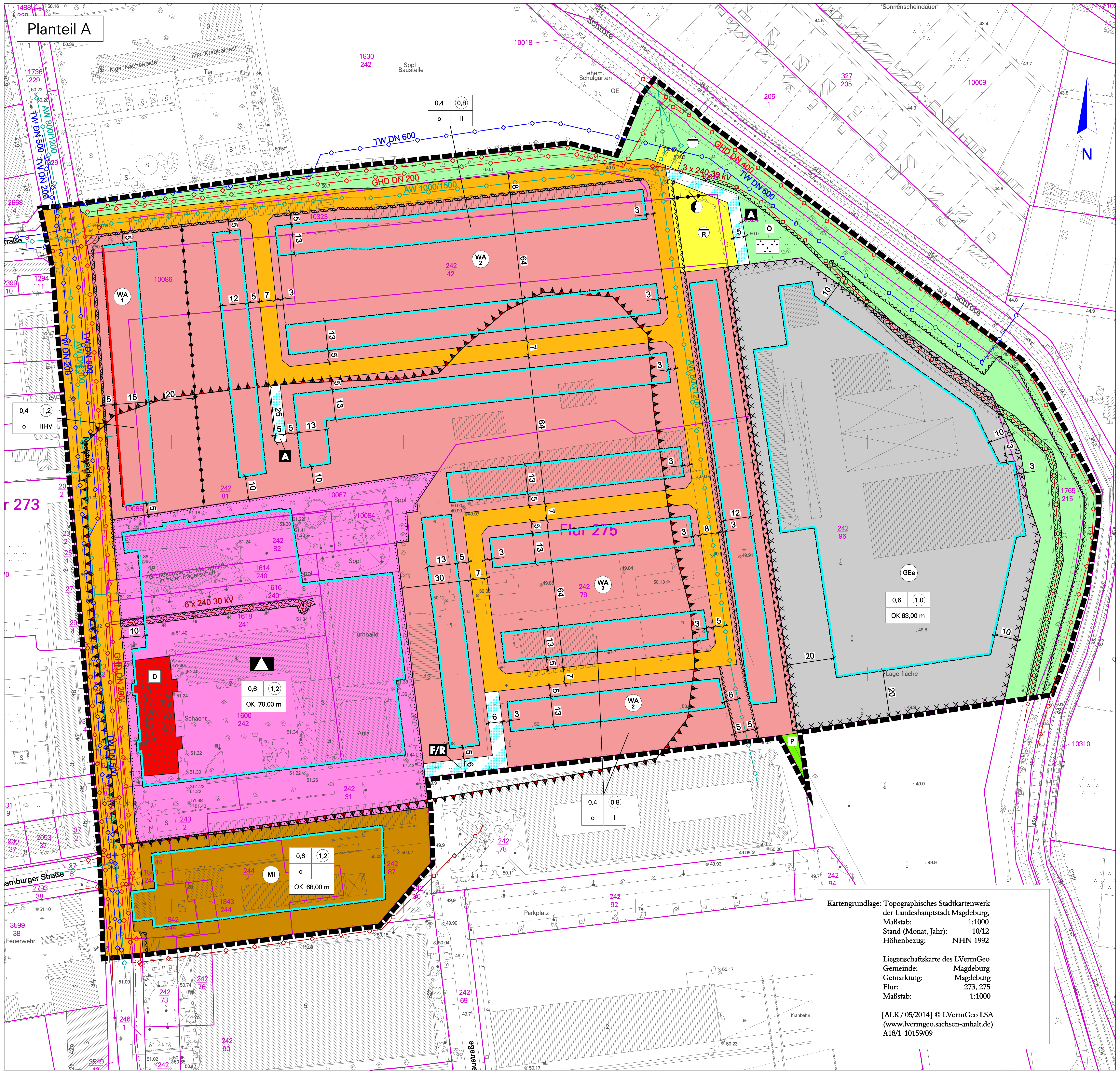
Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 10/12
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 273, 275
Maßstab: 1:1000

[ALK / 05/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GEe – eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,4	(0,8)
	II
OK 68,00 m	

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(0,8) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)

OK = Oberkante baulicher Anlagen über NHN (§ 18 BauNVO)

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

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- ▲ Schulen und schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- A – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Private Straßenverkehrsflächen (Anliegerstraße)
- F/R – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fuß- und Radweg

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

- Versorgungsfläche Elektrizität
- Versorgungsfläche Abwasser
- R – Versorgungsfläche Regenwasserrückhaltung

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

- P – Private Grünflächen
- Ö – Öffentliche Grünflächen
- Parkanlagen

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Lärmschutzwand, siehe Pkt. 4.3 der textlichen Festsetzungen

II. Nachrichtliche Übernahmen

- D – Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Archäologisches Flächendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Abwasserleitung unterirdisch
- Trinkwasserleitung unterirdisch
- Gashochdruckleitung unterirdisch
- Starkstromleitung unterirdisch
- Schutzstreifen für Hauptversorgungsleitungen

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Teil 1

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Baugebieten WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§4 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.3 Im Baugebiet MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO); ebenso sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Baugebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.5 In den Baugebieten WA, MI und GEe sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführten Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. (§ 9 Abs. 2a BauGB)

1.6 Ausnahmsweise ist in den Baugebieten MI und GEe Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig 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 Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.

1.7 Ausnahmsweise sind im Baugebiet WA1 kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des "Nachbarschaftsladens" zulässig bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen, zoologischer Bedarf.

2. Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
Ausnahmen sind zulässig bei Erfordernis aufgrund von Bodenbelastungen.

2.2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurück zuhalten und zu versickern bzw. zu verwerten. Die jeweiligen Baugrundverhältnisse sind dabei zu beachten.

2.3 Auf Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum, StU mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

3.1 Die privaten Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr der jeweiligen Baugebiete. Auf allen privaten Verkehrsflächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie für Rettungs- und Ver- und Entsorgungsverkehr.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 In den Baugebieten WA 1 ist aufgrund der Verkehrsimmissionen für die Wohnräume ein Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von >35 dB gem. DIN 4109 vorzusehen (Lärmpegelbereich III). Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite vorzusehen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

4.2 Im Baugebiet MI sind die Außenbauteile der Fassaden auf der West- und Südseite mit einem Schalldämm-Maß von >40 dB gem. DIN 4109 vorzusehen (Lärmpegelbereiche IV). Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite vorzusehen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

4.3 Auf der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Parallel zu dieser Lärmschutzwand ist auf der Westseite eine Gasdrainage zur Abführung von Bodenluft auf mindestens 1 m Breite und ca. 3,50 m Tiefe durch Bodenaustausch herzustellen. Eine Bepflanzung des Drainagestreifens ist zulässig.

II Hinweise

II.1 Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

II.2. Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

II.3 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 Bundes-Bodenschutz gesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

II.4 Immissionsschutz
Das Wohngebiet grenzt an Gewerbebetriebe. Gemäßder Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) kann es durch seltene Ereignisse an den Anlagen an 14 Kalendertagen pro Kalenderjahr zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkungsort kommen.

II.5 Bodenschutz
Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden.
Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am
die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 "Nachtweide" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

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

Siegel

ÖbVermIng / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 131-1 "Nachtweide" im Teilbereich beschlossen.
Der 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.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom   beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am   dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 131-1 (2. Änderung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 131-1 (2. Änderung) und die Begründung haben vom   bis   gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß§3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am   den Bebauungsplan Nr. 131-1 (2. Änderung) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 131-1 (2. Änderung) übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom   wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 im Teilbereich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 "Nachtweide" im Teilbereich ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 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.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt
Magdeburg

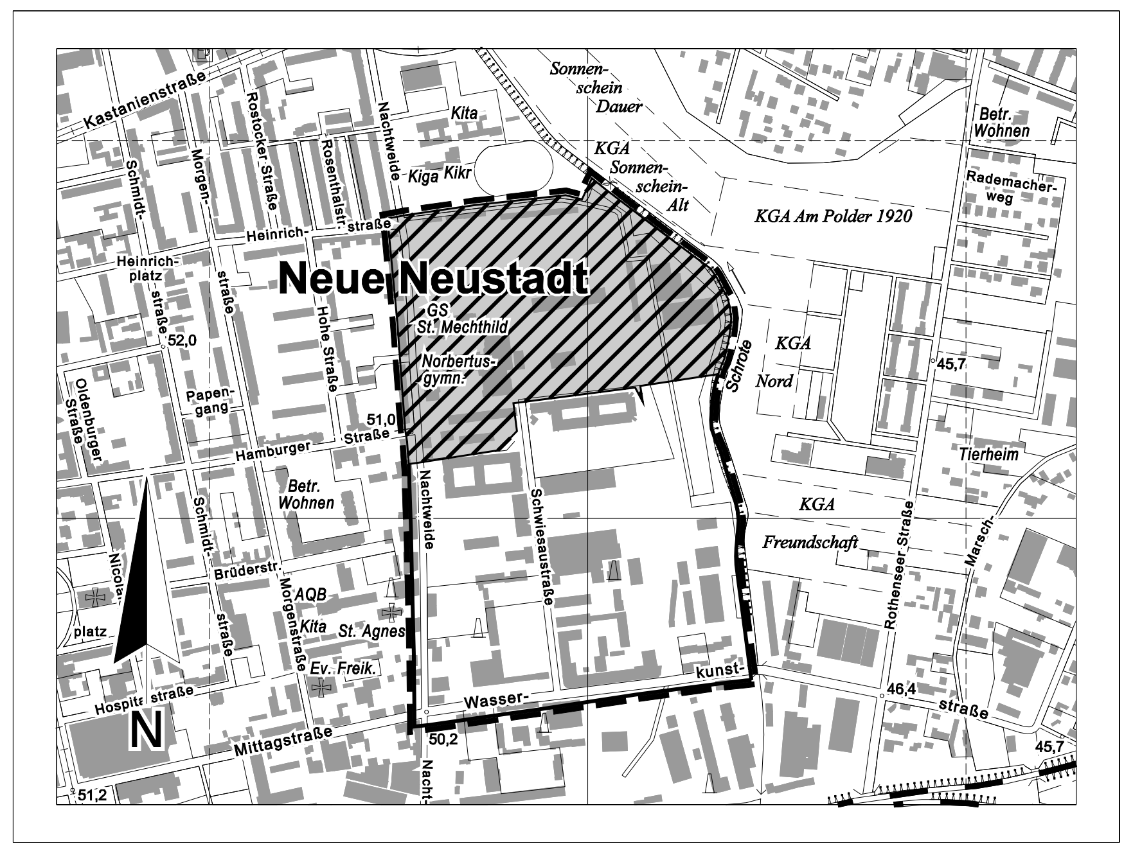
DS0272/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 131-1

NACHTWEIDE, in einem Teilbereich

Stand: Juni 2015

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2015