

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 20.01.2014 über das Amtsblatt Nr. 223-1 "Schlachthof" beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 als Satzung beschlossen.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.01.2014 über das Amtsblatt Nr. 45 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und der Begründung haben vom bis zur Stellungnahme aufgefördert worden.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223-1 (3. Änderung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Unterschrift der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 übereinstimmt.

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 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
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den
Siegel
Oberbürgermeister



- ### PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG
- (nach § 2 Abs. 4 und § 2, Absatz 2, PlanVO)
- #### I. Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - M Mischgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s.a. textliche Festsetzung 1.2)
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (s.a. textliche Festsetzung 1.2)
 - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,7 max. zulässige Überschreitung der GRZ
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - bebaubare Fläche
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche Anliegerstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F/R öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Anliegerstraße
 - Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten SWM (Städtische Werke Magdeburg)
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) s. textliche Festsetzungen Nr. 1.3
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - 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
 - anzupflanzender Baum
 - zu erhaltener Baumbestand
 - nicht zu erhaltener Baumbestand
 - Sonstige Zeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - ST Stellplätze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - bei schmalen Flächen
 - Stromleitung mit - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten SWM
 - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke
 - Gehrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke
 - Müllsammelstandplatz für die Entsorgungstage

- ### PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsläden) allgemein zulässige Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsläden) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der bebaubaren Flächen oder für die Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In dem Baugbiet WA 1 ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 2 Bau NVO bis zu dem laut Planzeichnung festgesetzten Wert zu überschreiten.

Leitungsrecht

Leitungsrecht zugunsten der SWM (Städtische Werke Magdeburg) § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Das Leitungsrecht umfasst auch die erforderlichen Schutzstreifen der SWM. Innerhalb der vom Leitungsrecht betroffenen Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Garagen, Carports, Nebenanlagen und die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Dem Ver- und Entsorgungsträger (SWM) ist Zugang für Reparatur- und Reinigungsarbeiten zu gewähren. Zu vorhandenen Kanalschächten ist eine Zufahrt zu gewähren. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Emissionen / Immissionen

Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Damit die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erfüllt werden, muss die geplante Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten, der vorhandenen Lärmexposition durch den Einsatz durch passive Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die Geräuschsituation einstellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Bei Genehmigungsfreistellung gem. § 61 BauO LSA erfolgt keine Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

Der im Planteil A festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgangigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Bei zu fällenden Bäumen ist je angefangenen 50 cm Stammumfang ein neuer Baum der Qualität Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen ist beim Fallantrag jedoch die Vitalität der vorhandenen Bäume zu berücksichtigen.

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen eines Solitärbaumes sind standortgerechte einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der inneren Anliegerstraße ist jeweils an den festgesetzten Standorten ein Kugelahorn zu pflanzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Private Grundstücksflächen (§ 9 (1) 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete ist mindestens 1 Obst-Hochstamm oder einheimischer mitterkröniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Neupflanzungen an den festgesetzten Baumbestand, können dabei angerechnet werden. Auch der vorhandene Baumbestand kann dabei angerechnet werden.

Einfriedigungen zwischen den Grundstücken und zu den öffentlichen Flächen können bis auf den Anteil der notwendigen Erschließungswege nur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen als natürliche Heckenpflanzung angelegt werden. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind bis max. 10 % zulässig. Einfriedigungen sind nur auf der Innenseite dieser Gehölzpflanzungen vorzunehmen oder in diese zu integrieren, soweit es sich um Maschendrahtzäune oder vergleichbare Materialien handelt.

Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind bis max. 10 % zulässig. Alle Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ersatzpflanzung für Alleebäume außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ersatzpflanzung für die Fällung von zwei Alleebäumen auf der Ostseite der Wilhelm-Kobelt-Straße zur Herstellung der südlichen Einfahrt der Planstraße 1 ist je angefangenen 50 cm Stammumfang ein neuer Baum der Qualität Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen ist beim Fallantrag jedoch die Vitalität der vorhandenen Bäume zu berücksichtigen.

Entwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke in den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten, falls die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich möglicher Altlastenverunreinigungen dies zulässt.

Dies gilt auch für den öffentlichen Fuß- und Radweg. Dieser ist in die öffentliche Grünfläche zu versickern.

Die Pflicht zur Versickerung oder Verwertung gilt nicht für die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen und die Baugrundstücke im MI, WA 1 und WA 4.

private Zufahrten / Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Material auszuführen, deren Abflussbewert max. 0,6 beträgt (Rasengittersteine, wasserundurchlässiges Pflaster, wassergebundene Deckschichten, Rasenwaben, Schotterrasen).
 - Vermerke und Hinweise**

Baumschutz:

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumchutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in aktueller Fassung zu beachten.

Bodenkontamination:

Innerhalb des Planungsgebietes sind Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen fachtechnisch zu begleiten. In Geländebereichen, in denen Grünflächen bzw. Hausgärten angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 3 Z.Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Eine Grundwasserentnahme (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmepumpen) ist nicht zulässig.

Kampfmittel:

Das Baugbiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Bodenfunde:

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Bodenfunde.

Leitungsbestand:

Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist die entsprechende Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Die genaue Lage ist gegebenenfalls durch Schachtung zu ermitteln.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0157/15 Anlage 2

Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1
SCHLACHTHOF
Stand: April 2015

M 1 : 500

Planverfasser:
Lindner + Caneth
Bau- und Kommunalbetriebs-GmbH
Röntgenstr. 8
39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2014