PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in der zuletzt geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der zuletzt geltenden Fassung

Auf Grund des §12 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen

II FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Festsetzung

§1 Festgesetzt wird die Fläche für das Haus der Athleten (HdA) mit der Zweckbestimmung : Beherbergungsgewerbe vorrangig für Sportler, die der Nutzung und Aufgabenerfüllung des HdA dienen und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des HdA, zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung .
Zulässig sind :
- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 60 Hotelzimmer sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.Bsp. Hotelverwaltung);
- Anlagen und Räume für die Errichtung der Fort- und Weiterbildung, sofern sie im sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Beherbergungsgewerbes HdA untergeordnet sind;
- Räume für die Gesundheit und Erholung dienende Berufe (z.Bsp. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien);
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke;
- Sonstige der Zweckbestimmung der Hotelanlage dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 50 qm Verkaufsfläche;
- Schank- und Speisewirtschaft mit bis zu 100 Sitzplätzen innen und 50 Sitzplätze aussen;
- Stellplätze, Garagengeschosse, Keller- bzw. Tiefgaragen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

2. Maß der baulichen Nutzung

§2 Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses, im Rahmen des gekennzeichneten Bereiches, überschritten werden. Dieses gilt nicht im Traufkronenbereich von Bäumen.

§3 Mit notwendigen, punktuellen Einrichtungen, wie z.Bsp. Aufzugsüberfahrten, Klimageräten, Oberlichtern etc. dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10% der gesamten Dachfläche einnehmen (§16(5) und (6) BauNVO).

§4 Das Parkdeck wird nicht auf die festgesetzten Vollgeschosse angerechnet (§9 (1) Nr.2 BauGB, §21a (1) BauNVO).

3. Bauweise

§5 Festsetzung einer abweichenden Bauweise als offene Bauweise aber mit einer maximalen Länge des Baukörpers von 55,0 m (§9(1) Nr.2 BauGB, §22(4) BauNVO).

3. Grünordnerische Festsetzungen

§6 Auf mindestens 250 qm Dachfläche der Hotelanlage ist eine extensiven Dachbegrünung anzulegen.

§7 Anpflanzung von 3 Laubbäume entsprechend der Gehölzliste innerhalb des Geltungsbereiches.

§8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- o Baumschutz
  Entlang des Transportweges (Seilerweg) des Abriss- und Baumateriales sind alle Bäume deren Abstand zum Fahrbahnrand weniger als 2 m betragen und alle Bäume auf dem Baustellengrundstück mit einem wirksamen Baumschutz entsprechend dem Hinweisblatt „Baumschutz auf Baustellen" in der Anlage 3 Umweltbericht zu versehen.
- o Lichtverschmutzung
  Reduzierung Leuchtdauer bzw. Leuchtintensität der punktuelle Beleuchtung in den Aussenanlagen, Gehwege/Treppen etc. , durch Abschaltprogramme bzw. Reduzierung der Lichtintensität durch Abschaltung oder Dimmung in der Zeit zwischen 23.00–05.00 Uhr .
  Ausrichtung der Leuchte grundsätzlich zum Boden, Vermeidung direkter Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötiger Lichtemissionen z. B. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, zielgerichtete Projektion und Blendschutz .

4. Sonstige Festsetzungen

§9 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Planteil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen (§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

§10 Die Höhenlage OKFF Erdgeschoss wird auf Grund des Hochwasserpegels auf mind.49,0 mNHN festgesetzt. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

Hinweise

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes , als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2009

In dem Gebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Auf Grund der Lage an der Elbe wird der Grundwasserstand im Plangebiet von dem Wasserstand der Elbe beeinflusst. Während des Hochwassers im Juni2013 betrug der maximale Elbpegel in Rotehornpark 48,50 m NHN (HHW am 09.06.2013).

Ab einem Elbpegelstand von ca. 5,20 m an der Strombrücke Magdeburg wird das nördlich des geplanten Bauvorhabens befindliche Schmutzwasserpumpwerk außer Betrieb genommen. Ab diesem Zeitpunkt ist kein Hotel- und Gaststättenbetrieb mehr möglich.

Die geplante Baumaßnahme liegt im Randbereich des NATURA 2000-Gebietes DE 3936-301 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" . In der Bauphase sind negative Auswirkungen auf diesesSchutzgebiet zu vermeiden.

Die bauausführenden Firmen sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals ´bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen´. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Mit der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes WSV sind bei Einschränkungen in Bezug auf die Erreichbarkeit ihrer Anlagen und Grundstücke , diese vor Beginn der Baumaßnahme mit ihr abzustimmen. Sollten Einleitbauwerke an der Bundeswasserstraße errichtet werden sind diese ebenfalls anzuzeigen und es erfolgt dann eine Prüfung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz.
Sind Grundstücke der WSV durch die geplante Maßnahme vorübergehend oder durch spätere Nutzung etc. dauerhaft in Anspruch genommen, sind entsprechende privatrechtliche Verträge abzuschließen (Bauerlaubnisvertrag, Nutzungsvertrag).
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Flächen des WSV in diesem Bereich eine Nutzung durch Steganlagen der Landeshauptstadt Magdeburg besteht. Für die von den Nutzern erstellten Anlagen bestehen Genehmigungen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz und privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung der dafür nötigen bundeseigenen Flächen. Diese Nutzungen dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Ab einem Elbepegelstand von ca. 5,20 m an der Strombrücke Magdeburg wird das nördlich des geplanten Bauvorhabens befindliche Schmutzwasserpumpwerk außer Betrieb genommen. Ab diesem Zeitpunkt ist kein Hotel- und Gaststättenbetrieb mehr möglich.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PlanzV90

Zahlenangaben sind Beispiele

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

Baufläche Vorhaben Haus der Athleten (HdA)

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

GRZ Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. §19 BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlagen

GOKmax Gebäudeoberkante als Höchstmaß, Bezug in absolute Höhe über NHN1992

IV Geschosszahl als Höchstmaß

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9Abs.1 Nr.2 BauGB)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhalt Bäume mit Angabe Traufkronenbereich

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Überschreitung der Baugrenze mit der Zweckbestimmung oberirdische Baukörper

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

II Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

2/28 Flurstücksnummer

Gebäude

Straße, Wege, Zaunnlagen etc.

Aufschüttung

Abgrabung

III Hinweisliche Darstellung

geplante Gebäude, Sockelgeschoss

geplante Wege, Treppen, Aussenanlagen

Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge

Landeshauptstadt Magdeburg

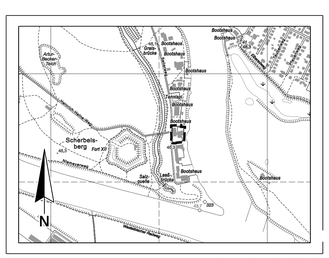
DS0537/15 Anlage 2 **Stadtplanungsamt Magdeburg**

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1

HAUS DER ATHLETEN

Stand: November 2015

M 1 : 250



Planverfasser:
werk+architektur
Forckestraße 01
38 855 Wernigerode

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2015

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung 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. 286) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes Nr. 250-5.1 wurde ausgearbeitet vom: **werk+architektur** Forckestraße 1 38855 Wernigerode Wernigerode, den Planverfasser	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.12.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.01.2015 über das Amtsblatt Nr. 01 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raum-ordnung und Landesplanung 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 ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche 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. 250-5.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogen 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 gebilligt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 übereinstimmt. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 250-5.1, 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 ausgefertigt. Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister	Der Beschluss der Satzung über den vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 250-5.1 "Haus der Athleten" ist damit in Kraft getreten. 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 vorhabenbezogen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den Siegel Stadtplanungsamt	KARTENGRUNDLAGE : Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg Maßstab : 1/10 000 Stand (Monat / Jahr) : 10/2014 Liegenschaftskarte des LVermGeo Gemeinde : Magdeburg Gemarkung : Magdeburg Flur : 141 Maßstab : 1/250 Stand (Monat / Jahr) : 10/2014 Höhenbezug : DHHN92 (HS 160) [ALK / 10/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09