

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 1:1000
 Stand: 09/2014
 Topografische Stadtkarte
 der Landeshauptstadt Magdeburg
 M 1:10000
 Stand: 10/2013

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722), 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)</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltpflichtprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 übereinstimmt.</p>
<p>Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. (TH) Thomas Schäfer, Ingenieurbüro für Bauwesen, Hainstorstraße 8, 36280 Oberaula.</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.07.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 455-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.</p>
<p>Verfahren 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 28.02.2014 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2015 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.09.2015 bis 05.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p>	<p>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.</p>
<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 27.05.2014.</p>	<p>Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung als Ergebnis der Abwägung geändert. Eine erneute Auslegung war nicht notwendig.</p>	<p>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.</p>
<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p>	<p>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 gebilligt.</p>	<p>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 Ausführungsgesetz 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.</p>

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 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722), 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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben 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 Einzelhandelsbetriebe 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: 56,5 m, Baufläche E 1: 56,7 m, Baufläche E 2: 55,1 m, Baufläche F: 54,7 m, Baufläche G: 54,7 m und Baufläche H: interpoliert - 54,1 m (alle Angaben in m NHN).
 - Höhenfestsetzung/Bauweise
 - 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 einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m auf 4,0 m Tiefe ab nördlicher Baugrenze.
 - Für die Gebäude und baulichen Anlagen der Bauflächen E 2 und F werden zwei Vollgeschosse festgesetzt (bei E 2 unter Berücksichtigung der bestehenden Erdgeschoßhöhe auf 8,0 m und bei F auf 7,0 m)
 - Innerhalb der Baufläche A ist die Einrichtung einer Grundstückseinfahrt mit einer Mindestbreite von 3,5 m und einer maximalen Breite von 6,0 m sowie einer Mindesthöhe von 4,60 m und einer maximalen Höhe von 9,0 m zulässig.
 Für die Baufläche A wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
 Eine geschlossene Raumkante kann auch durch eine Kunstinstallation hergestellt werden.
 - 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 Ausführungsgesetz 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)

II GESCHOSSIGKEIT VON GEBÄUDEN ALS HÖCHSTMAß
III-V GESCHOSSIGKEIT VON GEBÄUDEN ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
1,2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ) ALS HÖCHSTMAß
6,5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m ALS HÖCHSTMAß

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

BAUGRENZE
 BAULINIE

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

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

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

DS0514/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 455-2.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 51

Stand November 2015

M 1 : 500

Planverfasser
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schäfer
 Hainstorstraße 8
 36280 Oberaula

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