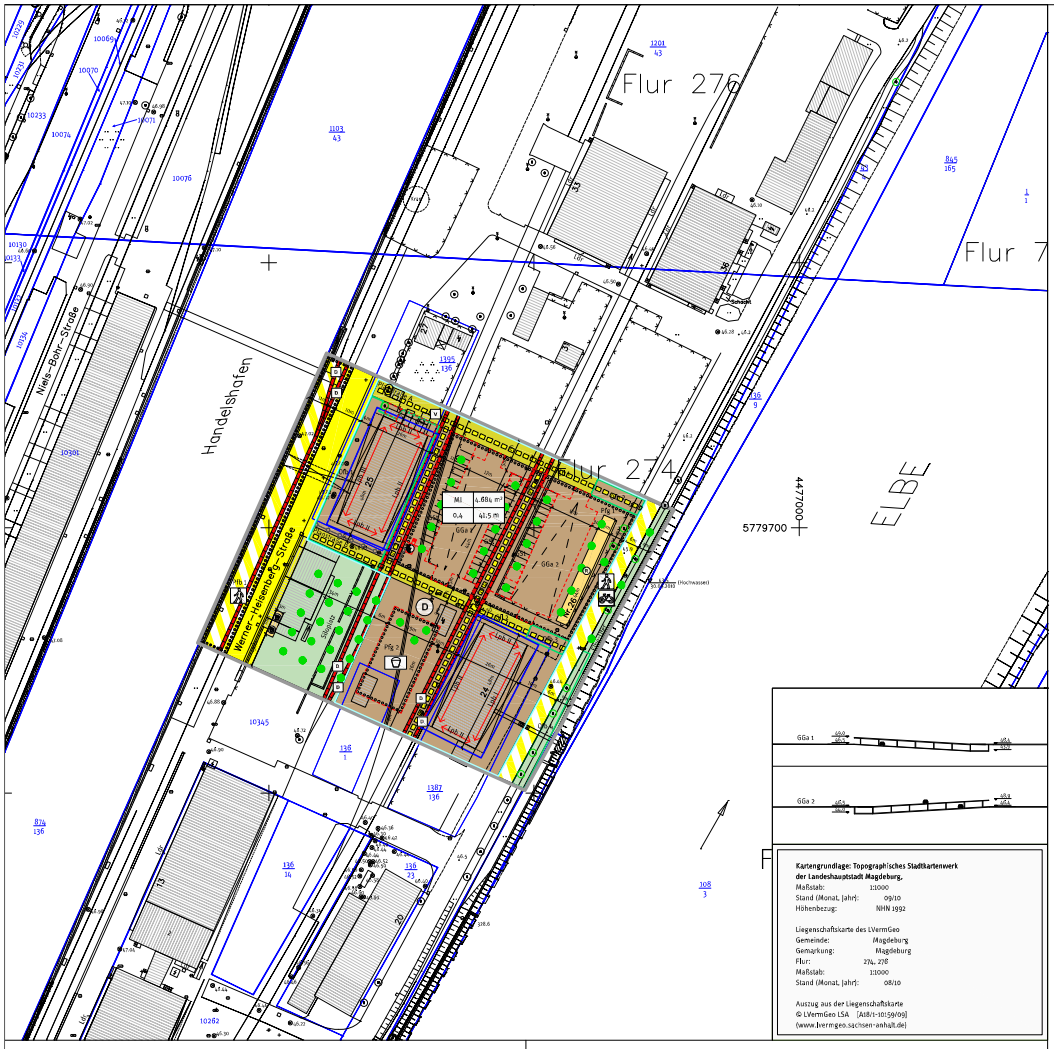
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB § 6 und 13 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- Baugrundstücksfläche
- Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundfläche GR
Grundflächenzahl GRZ	Firsthöhe FH

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen Privat
- Fuß-/Radwegbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Regenwasserrückhaltung
- Elektrizität
- Stellplatz für Wertstoffcontainer (Glas)

Hauptversorgungsleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, 10 kV Elektro

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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)

- Öfb 1: Oberflächenbefestigung, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Bäume anzupflanzen
  - Bäume zu erhalten
- Pfb 1: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Pfb 2: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- denkmalgeschützte Gleisanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA)
- Denkmalbereich (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA: Kulturdenkmal des ehemaligen Handelshafens Magdeburg Neustadt (1886 bis 1893))

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenze (Bestand)
- Lpb II: Darstellung von Lärmpegelbereichen an Gebäudeseiten (s. Schalltechnisches Gutachten) (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In Abweichung von § 6 (2) BauNVO sind in dem Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen,Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten i.S.d. §4a (3) Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Erdgeschoss ist kein Wohnen zulässig.

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

2.1 Die Gebäudehöhe (FH) wird gemessen von der Gehwegoberkante bis zur Gebäudeoberkante. Die Gebäudeoberkante definiert durch den First der Hauptbaukörper.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 2 BauGB i.V.m. §§ 23, 14, BauNVO, § 9 (1), 4 BauGB) i.V.m. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1), 4 BauGB (Stellplätze, Spielplätze, Standplätze für Abfallbehälter) sind nur auf den für sie bezeichneten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (Trafostation) sind nur auf den für sie bezeichneten Flächen zulässig.

4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB), Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

4.1 Die private Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Fläche auszubilden.

4.2 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt bestimmt:

GFL 1: Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrechte für Anlieger und Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger, Leitungsrecht für Versorgungsträger

GFL 2: Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrechte für Anlieger und Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger, Leitungsrecht für Versorgungsträger

GFL 3: Gehrechte für die Allgemeinheit

GFL 4: Gehrechte für die Allgemeinheit

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), 20 BauGB) i.V.m. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB), Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1), 14 BauGB, Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 25 BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB

5.1 Oberflächenbefestigung

5.1.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großfugenpflaster, o.ä.)

5.1.2 Die Beläge der Planstraßen A und B sind als Großstein-Granitpflaster, Oberfläche gesägt, Gesteinsart: Granit, Farbe: wie Bestand, Fugen mit farbgleichen Steinmehl verfüllt, im Reihenverband auszuführen. Dies gilt ebenfalls für die bezeichneten Flächen Öfb1, Öfb2 und Öfb3.

5.1.3 Die Beläge der öffentlichen Grünfläche „Siloplatz", der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Planstrasse B und die bezeichnete Fläche Öfb4 auf der öffentlichen Grünfläche „Elbeufer" sind im Großstein-Granitpflaster mit Rasenfuge, 3 cm, Oberfläche gesägt, Farbe: wie Bestand; Reihenverband herzustellen.

5.1.4 Flächen zwischen den Gleisanlagen sind als Wassergebundene Wegedecke, Farbe: grau-weiß herzustellen. Im Bereich der Querungen mit den Verkehrsflächen ist eine bituminös gebundene Deckschicht mit Splittabstreuung; Farbe: grau-weiß zulässig.

5.1.5 Planstraße A erhält an ihrem südlichen Rand ein Beton-Plattenband, Breite: 1,2 m oder breiter, Oberfläche mit feinem Besenstrich, Farbe: Weiß-grau. Dies gilt ebenso für den nördlichen Rand Planstraße B bis zur Verkehrsfläche Sarajevo-Ufer und für den südlichen Rand des Grundstücks und der öffentlichen Grünfläche „Siloplatz".

5.2 Regenwasserrückhaltefläche

Entlang der Plattenbänder Planstraßen A und B sind Entwässerungsrinnen auszubilden. Diese führen das unbelastete Niederschlagswasser in eine 30-40 cm ausgemuldete Rückhaltefläche. Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.3.1 Pflanzbindungen (§ 9(1), 25b BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB

5.3.1.1 (Pfb 1) Die Trockenrasen-Vegetationsdecke ist zu erhalten.

5.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 25a BauGB), § 178 Pflanzgebot BauGB

5.3.2.1 Auf der öffentlichen Grünfläche „Siloplatz" sind gemäß Pflanzliste 2 und Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu pflanzen.

5.3.2.2 Auf den privaten Stellplätzen sind gemäß Pflanzliste 1 und Planzeichnung mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu pflanzen.

5.3.2.3 Die öffentliche Grünfläche „Elbe-Ufer" ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus den Elbniederungen gewonnenem Saatgut einzusäen. Für Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung sind mittel- bis großkronige Bäume der in der Pflanzliste 3 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu verwenden.

5.3.2.4 (Pfg 1) Die Fläche der nicht bebaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus den Elbniederungen gewonnenem Saatgut einzusäen und mit Pflanzungen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Grasflächen sind ca. einmal jährlich zu mähen, Sträucher alle 4 Jahre auf Stock zu setzen. Gemäß Pflanzliste 1 und Planzeichnung sind mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens STU 20-25 cm zu pflanzen.

5.3.2.5 (Pfg 2) Auf der privaten Spielfläche sind Pflanzen der Pflanzliste 4 zulässig.

6 Immissionsschutz - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1), 24 BauGB) und sonstigen Gefahren i.S.d. BImschG

6.1 Die Nutzungsaufnahme im Baugebiet MI ist erst dann zulässig, wenn Lärmminderungsmaßnahmen um mindestens 12 dB(A) an den relevanten Lärmquellen auf den Flurstücken 10149-10153, 10077-80, 762/1, 1077/1, 1068/1, 1069/1, 924/1 und 10141 der Flur 274 (außerhalb des Plangebietes) erfolgt sind.

6.2 Für alle Fassadenteile, für die sich aus den Berechnungsergebnissen ein gemäß DIN 4109 ermittelter Lärmpegelbereiche III ergibt, muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnungen 35 dB betragen.

6.3 Für alle anderen Fassadenteile Lärmpegelbereiche I und II, muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnungen 30 dB und für Büronutzungen 30 dB betragen.

II Hinweise

Gestaltungssatzung

Für das Gebiet des Wissenschaftshafens gilt eine Gestaltungssatzung.

Gestaltung der Außenanlagen

Für die Gestaltung der Außenanlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Die Darstellungen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 und des Masterplans sind zu berücksichtigen.

Hinweis auf Bombenabwurfgebiet

Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Es ist eine Kampfmittelerkundung und bei Erfordernis eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Hinweis zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten. Bei Baumaßnahmen sind die Festlegungen der DIN 18920 zu beachten.

Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt unaufgefordert zu informieren.

Hinweis auf Überschwemmungsgebiet

Teile des Geltungsbereiches liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Die Errichtung von baulichen Anlagen o.ä. sind durch die Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

Hinweis auf FFH Gebiet

Der Geltungsbereich grenzt an das FFH Gebiet „Stromelbe im Stadtgebiet Magdeburg".

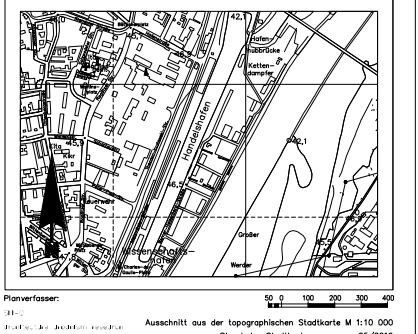
Hinweis zu Unterbringung von Leitungen und zum Schutz vorhandener Leitungen

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Landeshauptstadt Magdeburg

LS 0237/11 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178–7.1
ELBE–HAFEN–SILO
Stand: Sept. 2011



Planverfasser:

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2010

50 0 100 200 300 400