

- ### Planteil A
- (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)
- #### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
 - Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
 - Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Abfall
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Anlieger der Flurstücke 1090/3 und 1090/4 der Flur 476
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- D Denkmal
 - Denkmalbereich
 - Nahversorgungsbereich
 - Lagefestpunkt

- ### Planteil B
- #### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 51 In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
 - 52 Außerhalb des Nahversorgungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur als Einzelhandelsbetriebe
 - a) mit einer Größe der Verkaufsfläche bis 100 m² in Form des 'Magdeburger Laden' zulässig,
 - b) des periodischen Bedarfs und einer Größe der Verkaufsfläche bis 400 m² in Form des 'Nachbarschaftsladens' ausnahmsweise zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.
 Zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerveraren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kirchenwaren, sonst. Textilwaren, Wollie u.a. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien, Zentrenrelevant, periodisch sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Apothekerveraren, Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17-20 BauNVO)
 - 53 In Bereichen, in denen eine Geschossigkeit von II-IV Vollgeschossen festgesetzt ist, ist eine Bebauung mit II Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig, wenn die Traufhöhe mindestens 6,5 m beträgt (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - 54 In Bereichen, in denen eine Geschossigkeit von III-IV Vollgeschossen festgesetzt ist, ist eine Mindest-Traufhöhe von 6,5 m einzuhalten. Ausnahmsweise zulässig ist die Unterschreitung der Mindest-Traufhöhe auf 3,0 m, wenn die Dachneigung mindestens 50° beträgt (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - 55 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen des § 3 und § 4 ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 56 In den Mischgebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (§ 19 BauNVO).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 57 In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl die geschlossene als auch die halb-offene Bauweise zulässig, wobei an vorhandener Grenzbebauung anzubauen ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 58 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten bzw. unterschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - 59 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 5 BauNVO unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - 60 Die Verpflanzung der privaten Grünflächen ist für Auffahrten und Wegeverbindungen bis zu 30 % der jeweiligen Grünfläche zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 61 Ebenere Stelplätze für die Nutzung der Mischgebiete sind durch mittel- bis großkrönigen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stelplätze ein Baum zu pflanzen (Solitärhöchststamm Mindestqualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 15-20 cm).
 - 62 Sofern im Bereich vorgesehener Neuanpflanzungen bzw. Hausgärten Auffüllmaterialien angefordert werden oder vorhanden sind, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen.
 - Sonstige Festsetzungen
 - 63 Nebenanlagen, die der Versorgung der Mischgebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde Technische Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB).
 - 64 Baulichen Anlagen, welche auch nur teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden und entlang der Straße Alt Salbke liegen, müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Abschnitt 5 'Schutz gegen Außenlärm' aufweisen. Schutzbedürftige Bereiche sind so anzuordnen, dass eine bestmögliche Lärmschirmung gewährt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - 65 Oberflächenwasser von Dachflächen, Erschließungsflächen und den übrigen befestigten Bereichen ist - wenn möglich - auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sind vorab ggf. im Rahmen der Baugrundaufklärung standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Hinweise**
- Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntgabe vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Verwalter auszukommen.
- In Bereichen der archäologischen Denkmale (Flächendenkmale) sind Bodenbewegungen grundsätzlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen.
- Die gesetzlich geschützten Festpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalt sind zu erhalten. Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 53 rechtzeitig zu melden.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bestimmung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVGL LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 483-2 'Alt Salbke Ost', bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Gemeinschaftskatasters und weist die architektonisch bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>ÖbVermittl. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.02.1994 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 483-2 'Alt Salbke Ost' beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11.04.1994 über das Amtsblatt Nr. 18 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 und am 10.07.2014 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausübung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.06.2013 die Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 483-2 'Alt Salbke Ost' beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren weitergeführt. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.07.2013 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2 hat auf seiner Sitzung am 28.08.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.1995 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2, die Begründung und der Grünordnungsplan haben vom 22.09.1995 bis 24.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.01.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2 und die Begründung haben vom 07.02.1997 bis 21.02.1997 verkürzt öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 483-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 483-2 'Alt Salbke Ost' ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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 Flächen-nutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.03.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2016 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483-2 und die Begründung haben vom 08.04.2016 bis 10.05.2016 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 11.04.2016 den Bebauungsplan Nr. 483-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Uebersicht des Bebauungsplanes Nr. 483-2 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 483-2 (Planteil B) in der Fassung vom 11.04.2016 wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 483-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 483-2 'Alt Salbke Ost' ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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 Flächen-nutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>



**Landeshauptstadt
Magdeburg**

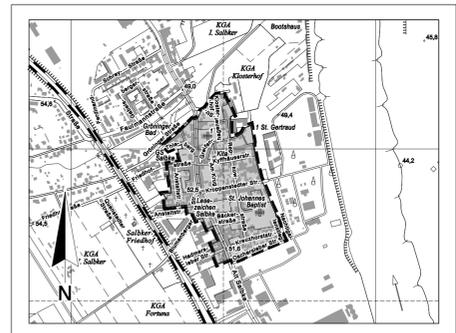
DSO328/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 483-2

ALT SALBKE OST

Stand: August 2016

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinuhle 6
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2016