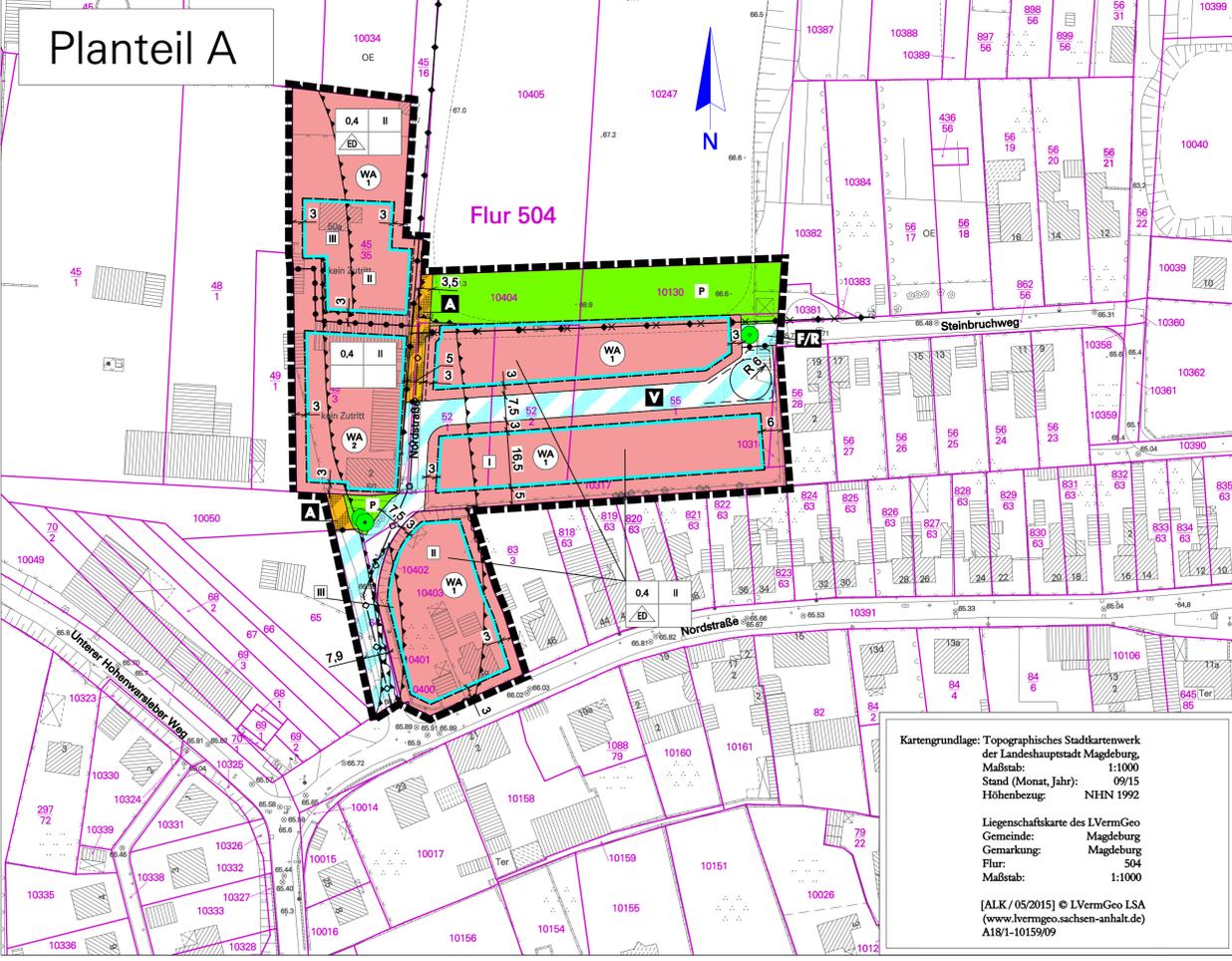


<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 228-3 'An der Nordstraße', bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Oberbürgermeister</p>	<p>ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>
<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.04.2013 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228-3 'An der Nordstraße' beschlossen. Der 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 Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.04.2013 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</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>Oberbürgermeister</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2015 über das Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 und die Begründung haben vom 26.05.2015 bis 26.06.15 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2015 von der Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 228-3 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.12.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2015 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 und die Begründung haben vom 08.01.2016 bis 08.02.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2015 von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 228-3 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Oberbürgermeister</p>
<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 228-3 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 228-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 228-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 228-3 'An der Nordstraße' ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</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- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB 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.</p> <p>Magdeburg, den</p>
<p>Siegel</p>	<p>Siegel</p>
<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Stadtplanungsamt</p>



Planteil B Textliche Festsetzungen

<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit § 1 Abs.3 BauNVO)</p> <p>§ 1 In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 2 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 (1, 3, 4, 5) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 (1) BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>§ 3 Die maximale Höhe von Gebäuden wird gemäß § 16 Abs. 2 (4) BauNVO auf 10,00 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäuhöhe ist die mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. (§ 18 Abs.1 BauNVO)</p> <p>§ 4 Die zulässige Grundfläche darf mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.</p> <p>§ 5 Im WA 1 kann für die nördlich der Planstraßen gelegenen Grundstücke die GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 17 Abs. 2 BauNVO).</p> <p>§ 6 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen nicht zulässig.</p> <p>§ 7 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraße sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.</p>	<p>Hinweise</p> <p>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 (BBodSchVG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel: 540-2715.) 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> <p>Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.</p> <p>Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009 ist zu beachten.</p> <p>Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.</p> <p>Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Vorschriften und Normen) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg oder im Internet.</p> <p>Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist die entsprechende Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.</p> <p>In Geländebereichen, in denen Grünflächen bzw. Hausgärten neu angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten (Weiterführende Informationen erteilt das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg).</p> <p>Sollte ein Bodenauftrag erfolgen, sind hierfür die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.</p> <p>Im Plangebiet ist teils mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen. Von einer Unterkellerung wird abgeraten. Um Verdrängungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, vorab ggf. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung-grundstücksbezogene Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Weiterführende Angaben zu Baugründung und Baugrundbeurteilung sind dem Gutachten zu entnehmen.</p>
<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>§ 8 Die privaten Anliegerstraßen erhalten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>§ 9 Die Ersatzpflanzungen, für die im Rahmen der Erschließungsplanung zu fällenden Bäume, sind innerhalb des Plangebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Fuß-, Radweges wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt. Die genaue Lage und Pflanzqualität ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Umweltamt: 540 2571).</p> <p>§ 10 Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Entwässerungsmulden in das öffentliche Kanalnetz.</p> <p>§ 11 Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt, auf den privaten Grundstücksflächen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Entsorgungsträgers.</p> <p>§ 12 Auf den privaten Grundstücken ist je 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird dabei angerechnet. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Sämtliche Ersatzpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität "Hochstamm" mit einem Stammumfang 20-25 cm bzw. "Halbstamm" mit einem Stammumfang 14-16 cm zu erbringen.</p>	<p>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>§ 13 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 vorhandene Geräuschsituation einstellen.</p> <p>§ 14 Im Lärmpegelbereich III muss die Anordnung der Schlaf- Kinderzimmer auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.</p>

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 II 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ED** = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
 - F/R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich
 - A** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße, privat
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - P** private Grünflächen
- 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)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Leitung oberirdisch (Strom)
- x-●-● Leitung oberirdisch (Strom, geplanter Rückbau)
- Leitung unterirdisch (Abwasser DN 200, 3 m beidseitiger Schutzstreifen)
- ▭ Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - ▨ Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 61 - 65 dB(A)
 - ▩ Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II 56 - 60 dB(A)
 - ▧ Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, I bis 55 dB(A)

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0331/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 228-3
AN DER NORDSTRASSE
Stand: August 2016

Maßstab: 1 : 1 000

