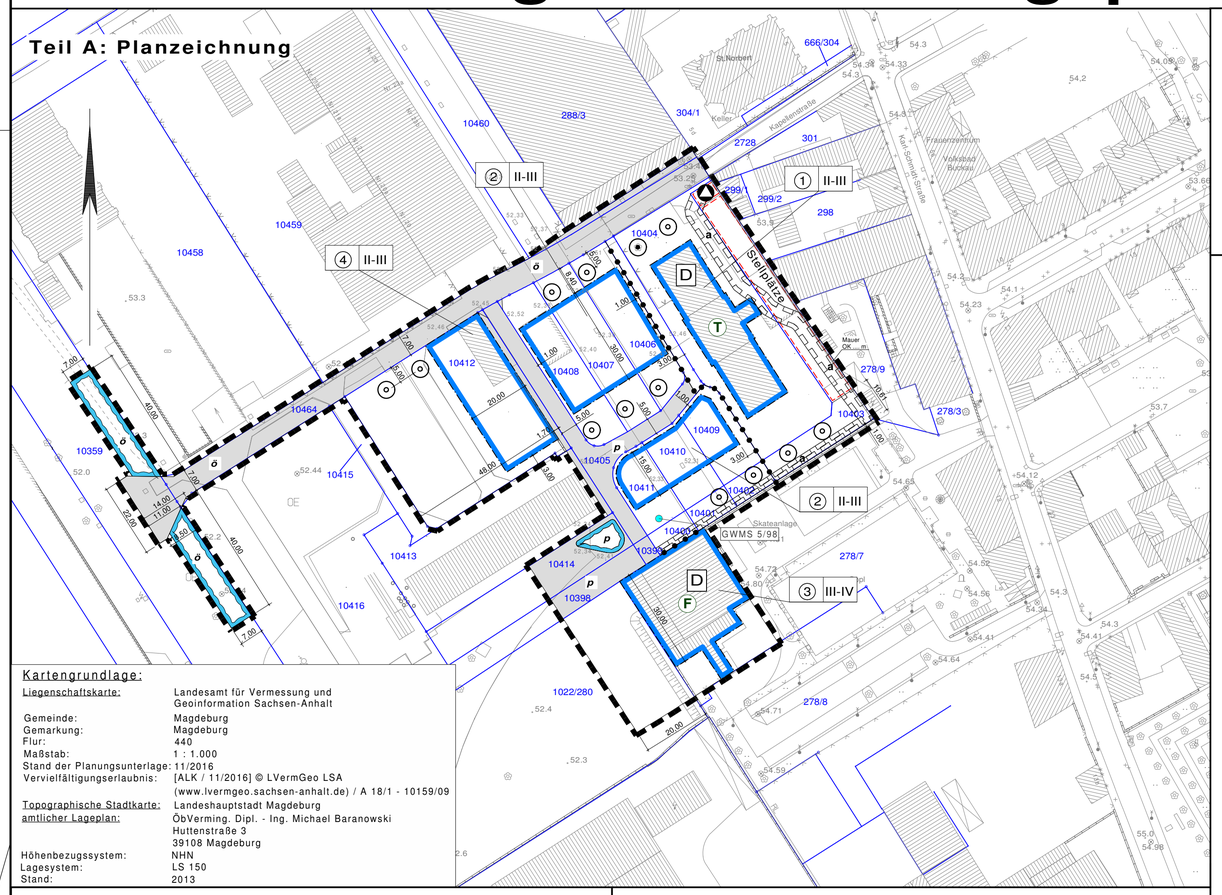
# vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 451-2.1 "Kapellenstraße West"

## Teil A: Planzeichnung




### Kartengrundlage:

| | |
|---|---|
| Liegenschaftskarte: | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt |
| Gemeinde: | Magdeburg |
| Gemarkung: | Magdeburg |
| Flur: | 440 |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |
| Stand der Planungsunterlage: | 11/2016 |
| Vervielfältigungserlaubnis: | [ALK / 11/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 10159/09 |
| Topographische Stadtkarte: | Landeshauptstadt Magdeburg |
| amtlicher Lageplan: | ÖbVerming. Dipl. - Ing. Michael Baranowski Huttenstraße 3 39108 Magdeburg |
| Höhenbezugssystem: | NHN |
| Lagesystem: | LS 150 |
| Stand: | 2013 |

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 "Kapellenstraße West", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

### Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.06.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 "Kapellenstraße West" 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 20.06.2014 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung 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 24.11.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.08.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2017 über das Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 08.09.2017 bis 10.10.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 einschließlich Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 451-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom April 2018 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... über das Amtsblatt Nr. ....ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 451-2.1 "Kapellenstraße West" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Flächennutzungsplans sowie in §§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Auf den privaten Verkehrsflächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen, die Feuerwehr sowie Rettungsfahrzeuge.

**2. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: `Schutz gegen Außenlärm` vorzusehen.

2.2 Fassaden vor Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.

2.3 Im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen.

2.4 Das Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Belastung nicht als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen).

**3. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

3.1 Gemäß den festgesetzten Standorten im Planteil A sind 12 Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen.

### II Hinweise

**Hinweis auf Kampfmittel**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

**Hinweis auf Altlasten**

Aufgrund der Vornutzungen im Gebiet ist von Belastungen des Bodens und des Grundwassers auszugehen. Auf diesbezüglichen Aussagen und einzuhaltende Vorschriften in den Kapiteln 3.5.2 und 3.5.3 in der Begründung wird verwiesen.
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 von Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

**Hinweis auf Bodendenkmale**

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

**Hinweis auf die Baumschutzsatzung**

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" (2009) ist zu beachten.

**Hinweis zum Artenschutz**

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 NatSchG sind zu berücksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachung, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Im Plangebiet sind aktuell folgende Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten bekannt, die zu erhalten sind:
- Turmfalkenhorst im Turm des Gebäudes 1
- Fledermaus-Winterquartier im Keller des Gebäudes 3

**Hinweis zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

**Hinweis auf Einsichtnahme von Unterlagen**

Die der Planung zu Grund liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg.

**Hinweis auf die Entwässerung**

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgaben der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

### Vorhaben-und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 "Kapellenstraße West" wurde ausgearbeitet vom:

Steinbrecher und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

....., den .....
Verfasser

## Planzeichenerklärung

**Art und Maß der baulichen Nutzung** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB | Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO |
|---|---|

① Wohn- und Geschäftshaus
② Wohnhäuser
③ Gewerbe, nicht störend
④ Wohnen und Gewerbe, nicht störend

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen
ö - öffentlich
p - privat

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

**Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Mülltonnenstellplatz

**Wasserflächen und Flächen füür die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
ö - öffentlich
p - privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Neupflanzung Baum (privat) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Erhaltung Baum (privat) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
T Turmfalke
F Fledermaus - Winterquartier

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
a - zugunsten Ver- und Entsorger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** — **§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB**

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BauGB

**Darstellungen der Plangrundlage**

65 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
GWMS 5/98 Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

Landeshauptstadt Magdeburg

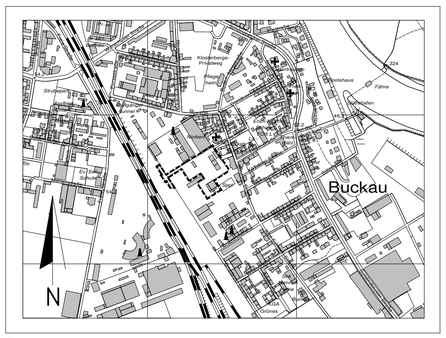
DS0172/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 451-2.1

KAPELLENSTRASSE WEST

Stand: April 2018

Maßstab: 1 : 1.000




Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2014