

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GVBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 9 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), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.12.2013 gemäß § 1 Abs. 3, Abs. 8 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof" beschlossen.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Von einer Umrweiterung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.12.2013 über das Amtsblatt Nr. 45 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausgezeigten Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.10.2015 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 33 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum 3. Entwurf und der Begründung mit Schreiben vom 11.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der 3. öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Es wird hiermit beklagt, das der Plan mit der Umschrift der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausgezeigten Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.10.2015 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 33 ortsüblich bekannt gemacht.

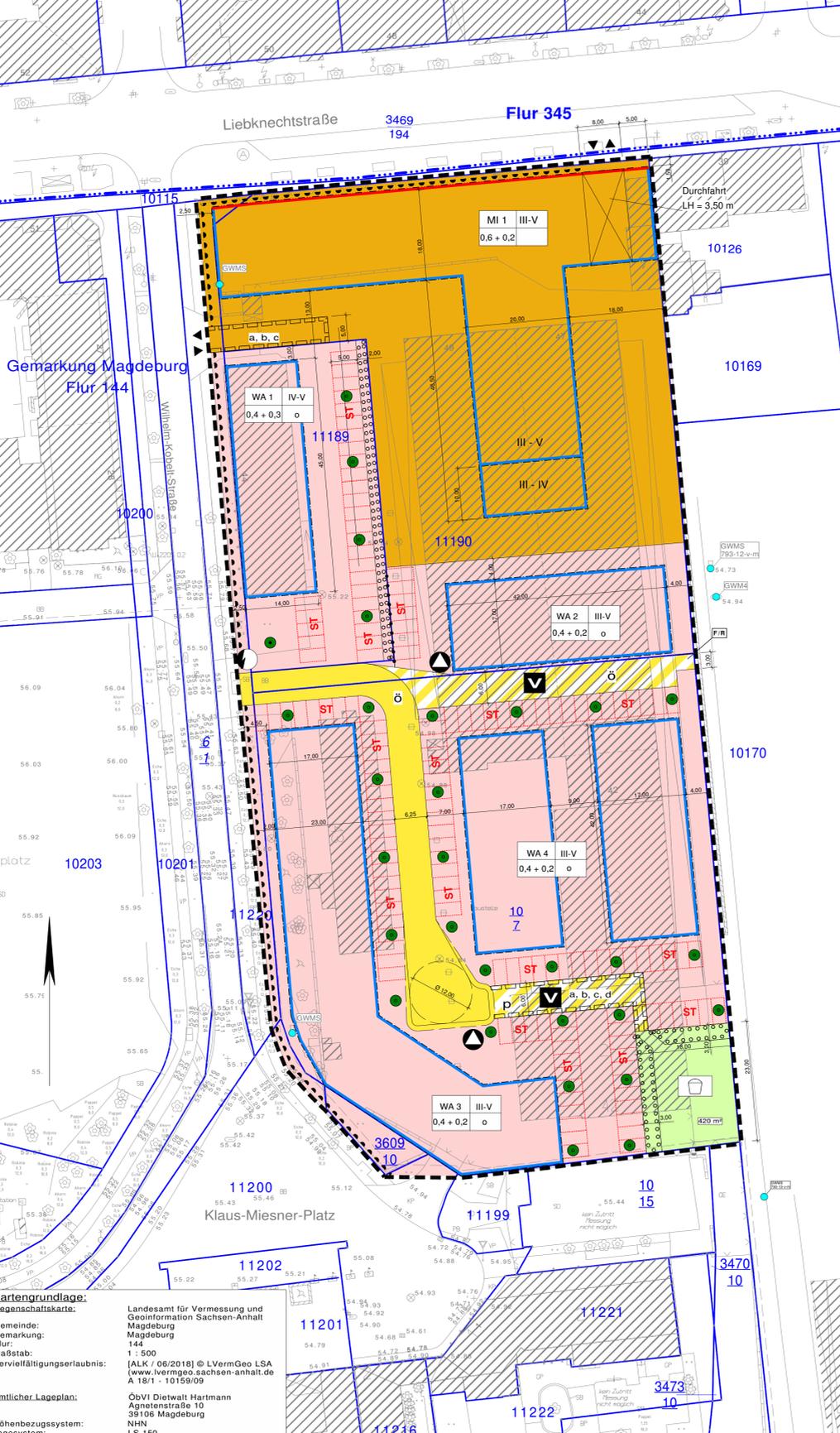
Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert worden.

Magdeburg, den Siegel Oberbürgermeister



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemeinde: 144
Maßstab: 1 : 500
Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 06/2018] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de A.18/1 - 1015/09)
amtlicher Lageplan:
Höhenbezugssystem: NNH
Lagesystem: LS 150
Stand: März 2017/August 2017/Juni 2018

PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanVVO)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauVVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Mi Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVVO)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 und § 6 BauVVO	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 20 BauVVO
Grundflächenzahl § 17 (1) BauVVO + Überschreitung gem. § 19 (4) S. 2 und § 17 (2) BauVVO	Bauweise § 22 BauVVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Verkehrsfläche, öffentlich
- Freihaltebereich
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung o - öffentlich p - privat

- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Müllstellplatz, privat

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Spielplatz

7. 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Neupflanzung Baum
- Erhaltung Baum

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen a - zugunsten Ver- und Entsorger (GFL) b - zugunsten Feuerwehr (GF) c - zugunsten Anlieger (GF) d - zugunsten der Allgemeinheit (G) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Stellplätze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 6 BauVVO nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauVVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauVVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten) allgemein zulässige Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsgaststätten) sind im Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauVVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden gem. § 14 BauVVO ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

Kellerbauwerke oder Tiefgaragen sind nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauVVO)
In dem Baugebiet WA 1 ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauVVO bis zu dem laut Planzeichnung festgesetzten Wert zu überschreiten.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Zum Schutz vor dem von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärm sind für Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

Im WA 1 und WA 3 sind schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Osten bzw. Nordosten auszurichten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Ausführung mit einem Abflusskoeffizient von max. 0,6 (Schotterrasen, Großflächpflaster, Rasengrünstreifen o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angelegte 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen. Diese können als Ersatzpflanzung für den Verlust von Bäumen im Gebiet angerechnet werden.

6.2 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m².

II Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteile in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz

In Verbindung mit Baufeldreinschungen, Füllungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschleichen Röhler auf Erbk-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vogel, 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.

Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen

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

III Nachrichtliche Übernahme

Belastungen des Bodens und des Grundwassers

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffahren von Fremdstoffen, Auffülligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen oder Spielplatzflächen umgestaltet werden, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 BBoSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, 1999, S. 1554 ff.) herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBoSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBoSchV sind zu berücksichtigen.

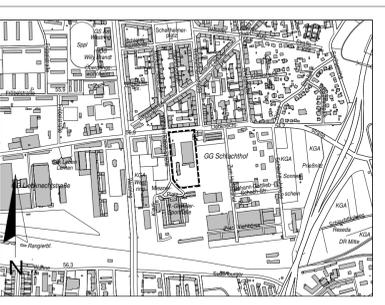
Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwasserentnahme (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmepumpen u. ä.) derzeit nicht möglich.

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsrelevante 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt Magdeburg
DS0278/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 3. Änderung im Teilbereich zum Bebauungsplan Nr. 223-1
Schlachthof
Stand: Juli 2018
Maßstab: 1 : 500



Planverfasser: ISP Ingenieurguppe Steinbrecher + Partner
Haberstraße 40a
39112 Magdeburg
Stand des Stadtplanungsamtes: 04.2017
39112 Magdeburg