

PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5.2. Maßstab Plan100)

I. Planzeichenfestsetzung

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

■ Allgemeine Wohngebiete (WA)
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 der textlichen Festsetzungen

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

○ Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- - - - - Baulinie

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Verkehrsfläche

▼ Ein- und Ausfahrtbereich

5. Sonstige Planzeichen

■ räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

■ private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)

■ Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 10227, 10226, 10147, 10148, 10149 der Flur 144, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen gem § 9 (1) Nr. 21 BauGB

■ Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (2) der textl. Festsetzungen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof", 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 gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 sowie § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beschlossen.

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

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

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

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom bis und wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. am ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den Siegel

Stadtplanungsamt

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1 (2) Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handelshof“.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungs-möglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht ausgeschlossen.

§ 2 (2) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiete WA beträgt mindestens 3 und maximal 5.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO für Geschosse oberhalb der Erdoberfläche festgesetzt.

§ 3 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (3) Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 4 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA ist je angefangener 500 m² in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind bereits vorhandene Bäume anzurechnen.

§ 4 (2) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommene Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.

§ 4 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuschpflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

großkronige Laubbäume:
Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m²

klein- u. mittelkronige Laubbäume:
Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpfl., Baumscheibe mind. 8 m²

Laubholzsträucher:
mind. 200 cm Höhe

Sträucher:
3 x verpfl., ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 4 Triebe

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 6 (1) Innerhalb der auf der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

§ 6 (2) Bei der konkreten Objektplanung einzelner Gebäude sind zum Schutz gegen-über Außenlärm die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile auf Grundlage der in der 4. und 5. Änderung zum B-Plan 223-1 ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturwert K_a zu korrigieren und deren Einhaltung rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen. Die durch das Schalltechnische Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmarten sind zu den resultierenden Außenlärmpegel zusammengefasst und den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A)) | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A)) |
|------------------|---|------------------|---|
| LPB I | bis 55 | LPB V | 71 bis 75 |
| LPB II | 56 bis 60 | LPB VI | 76 bis 80 |
| LPB III | 61 bis 65 | LPB VII | >80 |
| LPB IV | 66 bis 70 | | |

§ 6 (3) Die Gebäudegrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlaf-räume) vorzugsweise zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die An-ordnung von Freisitzen/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.

§ 6 (4) Die erforderliche Schallschuldämmung der Bauteile im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.

§ 6 (5) Der passive Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bedingt ein Ge-schlossenhalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüf-tung/Luftzirkulation der schutzbedürftigen Räume kann somit nur mit techni-schen Schutzmaßnahmen, z.B. schalldämmter Luftdurchlasselemente (Schalldämm-lüfter) erfolgen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 7 Auf der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Verkehrsfläche mit besonde- rer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche) ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 10227, 10226, 10147, 10148, 10149 der Flur 144 und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger entsprechend zeichnerisch festge-setzt.

2. Vermerke und Hinweise

1. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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 (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

2. Archäologische Bodenfunde

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehör-de anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA). Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

3. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Be-kanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05. 2007, BGBl. Teil I S. 666). Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen.

5. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

6. Immissionsschutz

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 0218-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenreichrich, Büro Akustik und Schallschutz, Rosenreichrich - ASR, Weimar-Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 1 bei).

7. Kampfmittel / Munitionsfunde

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Der Fund von Kampf-mitteln jeglicher Art kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Auf-gaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 KampfM-GAVO das Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bau-arbeiten und sonstiger erd Eingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbaubarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen wer-den. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichen-der Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt oder die nächstgelegene Polizeidienst-stelle zu informieren.

8. Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 (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 öf-fentlichen Abwasserkanäle zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebserfahrene Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grund-stückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

9. Pflanzenliste

großkronige Laubbäume:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

klein- bis mittelkronige Laubbäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus pyrastrer)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Laubsträucher:
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

10. Grundwassermessstellen

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 und die im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2.April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Un-tersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzu-messen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzu-stimmen.

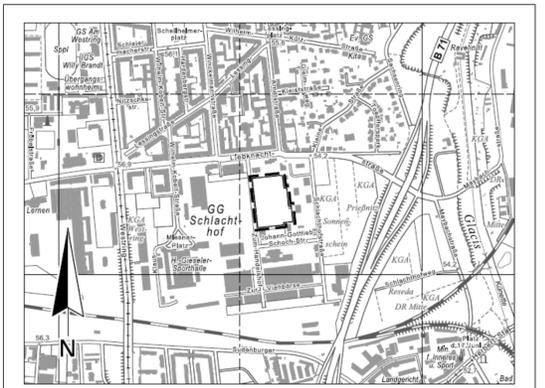
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0361/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

SCHLACHTHOF
Stand: Juli 2018

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Stadtplanungsbüro
Meißner & Dunjahn GbR
Kilthe-Kollwitz-Str. 9
99734 Nordhausen

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2017