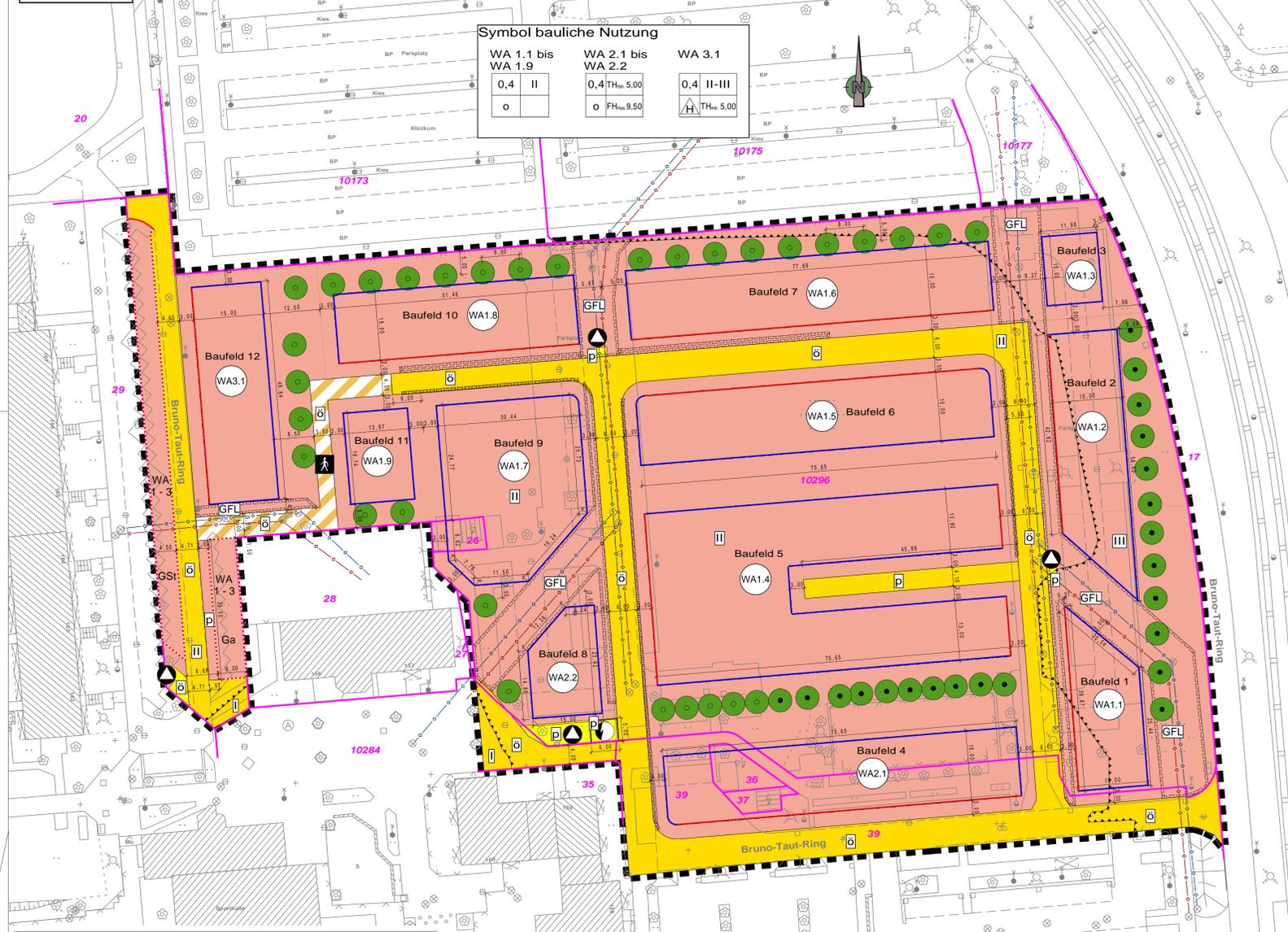


Planteil A



Symbol bauliche Nutzung

WA 1.1 bis WA 1.9	WA 2.1 bis WA 2.2	WA 3.1
0,4 II	0,4 TH _{max} 5,00	0,4 II-III
o	o FH _{max} 9,50	o TH _{max} 5,00

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1.000, Stand (Monat, Jahr): 03/19, Höhenbezug: DHN2016

Vervielfältigungserlaubnis erteilt: durch: Landeshauptstadt Magdeburg, am: 05.03.2019, Aktenzeichen: AZ 62-431-62-0026/19

Vermessen durch: Dipl.-Ing. Michael Baranowski, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Gemeinde: Magdeburg, Flur: 515, Maßstab: 1:500, Stand (Monat, Jahr): 01/16

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 229-3 in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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. 238), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... den Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ übereinstimmt.

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-3 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ... wird hiermit ausgetriggert.

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 18.08.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ 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 02.09.2016 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-3, die Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.09.2018 bis 08.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Beschluss der Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ ist damit in Kraft getreten.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Beschluss der Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

- § 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
- § 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 unter Punkt 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-20 BauNVO)

- § 4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden, sofern deren Überdachung dauerhaft begründet ist.
- § 5 Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schnittkante zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einschli. Attika).
- § 6 Die maximale Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 beträgt 9,50 m ab Bezugspunkt.
- § 7 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- § 8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- § 9 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Hausgruppen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- § 10 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- § 11 Baulinien und 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 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3).
- § 12 Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie bzw. Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- § 13 Die privaten Stellplatzanlagen und Garagen an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang des Bruno-Taut-Rings dienen ausschließlich der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1-3.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- § 14 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume kann der vorhandene Baumbestand angerechnet werden.
- § 15 Die gekennzeichneten Einzelgehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- § 16 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubbölgern in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen.
- § 17 Im Plangebiet sind insgesamt 31 Ersatzpflanzungen zu erbringen. Diese sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 18-20 cm zu erbringen, bzw. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- § 18 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers erteilt werden.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- § 19 Für die allgemeinen Wohngebiete WA werden zum Schutz vor Schienen- und Verkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Fassaden und Dachgeschossen hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Anforderung und Nachweis) vom November 1989 zu erfolgen. Die Umfassungsbauweise (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB (A)	
LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliches
I	30	30
II	30	30
III	35	30

(Auszug aus Tabelle 6 DIN 4109)

Nachrichtliche Übernahmen

- Archäologie allgemein**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgung) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zu Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebliche 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

Hinweise

- Erschließbarkeit 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.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alllasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten (Ausbreiten von Fremdstoffen, Auffülligkeiten 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.
- Baugrund**
Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrunderkundungen zu ermitteln. Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnbaus) mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Alllastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
- Im Plangebiet sind Heizkanäle vorhanden. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
- Baudurchführung**
In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung der Wurzelsysteme, Rinderverletzung u. a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Bodenschutz**
Der im Zuge des Rückbaus des ursprünglichen Gebäudebestands auf der B-Planfläche aufgetragene Mutterboden von ca. 50 cm Mächtigkeit ist vor erneuter Überbauung des Areals abzuschichten, zu erhalten und einer geeigneten Nachnutzung, vorrangig für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.
- Geräuschimmissionen**
Es wird auf den ca. 500 m entfernten Hubschrauberlandeplatz des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen.
- Festsetzung Bäume**
Von der Baumreihe parallel zum Bruno-Taut-Ring verlaufend, befinden sich drei festgesetzte Bäume innerhalb von Schutzstreifen von Leitungsanlagen. Bei einer eventual notwendigen Fällung der Bäume, sind diese in räumlichen Bezug zum festgesetzten Standort wieder anzupflanzen.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
o Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
o,4 II
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
TH_{max} 5,00 = Höhe der baulichen Anlagen als Mindestmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO)
FH_{max} 9,50 = Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO)
(Bezugspunkt der Höhen siehe textliche Festsetzungen § 7)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
o = nur Hausgruppen zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
- = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- = Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- = Straßenverkehrsfläche
- = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- = öffentlich
- = privat
- = Fußgängerbereich
- Flächen für Ver- und Entsorgung**
- = Abfall
- = Elektrizität
- = öffentlich
- = privat
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- = unterirdische Leitungen, Schutzwasserkanal
- = unterirdische Leitungen, Regenwasserkanal
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- = Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- = Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- = Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- = Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
- = Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
- = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- = GFL zu Gunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger
- = Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III >61-65 dB(A)
- = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II >56-60 dB(A)
- = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, I <55 dB(A)
- = Flurstücksgrenze
- = Flurstücknummer

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0041/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 229-3 NÖRDLICHER BRUNO-TAUT-RING

Stand: März 2019

Maßstab: 1:500

