



PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV90)

I. Planzeichenfestsetzung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

— Baugrenze

— Baulinie

06 VERKEHRSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

▲ Ein- und Ausfahrtbereich

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

§ 9 Abs. 6 § 172 Abs. 1 BAUGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)

LPB IV

Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (1) der textl. Festsetzungen

Grundwassermessstellen (informelle Darstellung)

GWMS/GWM

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. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den Siegel

ObVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht Siegel

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine BürgerInnenversammlung am 05.07.2018 erfolgt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

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

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den Siegel

ObVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht Siegel

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 dem 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2019 über das Amtsblatt Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 08.01.2020 bis 07.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den Siegel

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Der Beschluss über die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den Siegel

Oberbürgermeisterin Siegel

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des 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 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

1. TEXTLICHE 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 Bebauungsplans.

§ 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“. Zur Sicherstellung der Wertstoffentsorgung ist ebenfalls an der Straße „Zum Handelshof“ ein Stellplatz vorzusehen.

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 Überschreitungsmöglichkeit 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. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Baulinie abgewichen werden, wenn der Straßenraum der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch eine dazu parallel verlaufende, doppelreihige Baumreihe gefasst wird. Der Pflanzbestand der Bäume untereinander hat 8 bis 10 m zu betragen. Die Festlegung der konkreten Baumart sowie Pflanzqualität erfolgt im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

§ 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 betragt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge betragt.

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

§ 4 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA ist je angrenzender 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.

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

§ 4 (3) Entlang der Straße „Zum Handelshof“ sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf 100 m Straßenzug mindestens 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

§ 4 (4) 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 Baumpflan-

zungen ist Baumschulware zu verwenden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, 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

Laubholzheister:
mind. 200 cm Höhe

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

5. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5 (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.

§ 5 (2) Bei der konkreten Objektplanung einzelner Gebäude sind zum Schutz gegenüber 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 Rollädenkästen.

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		

§ 5 (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 Anordnung von Freisitzen/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.

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

§ 5 (5) Der passive Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bedingt ein Geschlossenhalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der schutzbedürftigen Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schalldämmter Luftdurchlasselemente (Schalldämm- läufer) erfolgen.

2. Vermerke und Hinweise

1. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdenden 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 Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkSchG LSA). Auf die Option zur Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) wird hingewiesen.

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 Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

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, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

6. Immissionschutz

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.: 02018-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - 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 Kampfmitteln jeglicher Art kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Aufgaben 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 Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 6 Wochen vor Verbaubeginn muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle 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 öffentlichen Abwasseranlage 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 nachprüfbarer 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 pyrastra)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)

10. Grundwassermessstellen

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWIM 8 und die im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWIM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungsmeßstation 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 Untersuchungen 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 einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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)

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0514/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1
SCHLACHTHOF im Teilbereich
Stand: September 2022

