

- ### PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG
- (nach § 9 Abs. 4 und § 5, 11 des BauNVO)
- #### I. Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauNVO § 1 bis 11 der BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet
    - GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauNVO)
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s.u. seitliche Festsetzung 1.2)
    - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - GH\_m u. NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauNVO § 22 und 23 BauNVO)
    - offene Bauweise
    - - - - - Baugrenze
    - ▭ bebaubare Fläche
  - Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
    - ▭ Straßenverkehrsflächen
    - ▭ Straßenbegrenzungslinie
    - ▭ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
  - Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)
    - Gashochdruckleitung
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 BauNVO)
    - ▭ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - ▭ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugruben (§ 9 Abs. 4, Nr. 6 BauNVO)
    - tags 60 db (A) Flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr (§ 9 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)
    - nachts 45 db (A) Flächenbezogener, maximal zulässiger Schallleistungspegel in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr (§ 9 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)
  - Sonstige Planzeichen**
    - ▭ Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude
    - ▭ Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Maßgebliche Außenlärmpiegel:
      - I - kleiner 55 dB(A)
      - II - 56 bis 60 dB(A)
      - III - 61 bis 65 dB(A)
      - IV - 66 bis 70 dB(A)
      - V - 71 bis 75 dB(A)
      - VI - 76 bis 80 dB(A)
- #### II. Vermerke
- ▭ Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude
  - ▭ Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Maßgebliche Außenlärmpiegel:
    - I - kleiner 55 dB(A)
    - II - 56 bis 60 dB(A)
    - III - 61 bis 65 dB(A)
    - IV - 66 bis 70 dB(A)
    - V - 71 bis 75 dB(A)
    - VI - 76 bis 80 dB(A)
- (Das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan vom 06.05.2013, Gutachten Nr. ECO 13035, ist zu beachten.)

- ### PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauNVO
- ##### 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 I V m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)**  
Die Gewerbegebiete GEe 2 und GEe 2a sind hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingeschränkt.  
Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe, deren Schallimmissionen die in der Nutzungszone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Planteil A weder tags (6.00 bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.  
Zukünftige Gewerbebetriebe müssen die o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten und im Genehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerbauten herangezogen.  
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind in den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 2a gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 2a gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.  
Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 2a gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verkaufs- und Ausstellungsflächen, sofern der Verkauf von Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen ausgeübten Grundstück Herstellungs-, Verarbeitungs-, oder Dienstleistungsgewerbe steht und diese Flächen nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfassen.  
Einzelhandelsbetriebe mit großvolumigen Waren wie Kraftfahrzeuge, Landmaschinen und Baumaschinen können ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.  
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verbringungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 2a nicht zulässig.
- ##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte.  
**Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im WA (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist ein III. Geschoss als Staffgeschoss zulässig, wenn es 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und eine lichte Höhe von 2,30 m nicht überschreitet.  
**Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)**  
Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO werden generell entlang der Straße an der Steinkuhle außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen.
- ##### 1.3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
- Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**  
Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup>.
- ##### 1.4 Emissionen / Immissionen
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**  
Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die Geräuschsituation einstellen. Es liegen die folgenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bereich der ausgewiesenen Baufelder vor:  
Lärmpegelbereich II: erforderliche Luftschalldämmung des Außenteils in Aufenthaltsräumen 30 db  
Lärmpegelbereich III: erforderliche Luftschalldämmung des Außenteils in Aufenthaltsräumen 35 db  
Bei Neubauten sowie Umbauten ist das erforderliche Schalldämmmaß von Außenbauteilen nach DIN 4109 einzuhalten (z.B. Fenster der Schallschutzklasse 2).  
Auf dem Gewerbegrundstück Albert-Vater-Straße 54 (Flurstücke 232/3, 2893/232, 2861/231) ist eine Be- und Entladetätigkeit nördlich des bestehenden Gebäudes mittels Radlader für die Dauer von maximal 2 Stunden tagsüber pro Tag zulässig.
- ##### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen
- Grundstücksflächen (§ 9 (1) 25 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein mittelgroßer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße "An der Steinkuhle" ist die Baumpflanzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze vorzunehmen.  
In den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 2a sind mind. 10% je Baugrundstück geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m<sup>2</sup> dieser zu beplantenden Flächen mind. 1 großkröniger Laubbau und 30 heimische Sträucher zu pflanzen.  
**Allgemeine Pflanzbestimmungen (§ 9 (1) 26 BauNVO)**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 5-10 m Breite eine gestufte Baum- und Stauchpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.  
Für alle festgesetzten Pflanzungen im Planteil sind standortgerechte Baum- und Sträuchertypen zu verwenden. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind bis max. 10% zulässig. Alle Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.  
Entlang der Straße "An der Steinkuhle" sind Garagen und Carports zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze an der Straßenseite mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Ausgenommen sind Garagenzufahrten). Je 10 Meter sind mindestens zwei Klettergehölze zu pflanzen.
- ##### 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauNVO)**  
Das anfallende Oberflächenwasser bei Neubaumaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugruben ist nicht in das vorhandene öffentliche Netz einzuleiten.  
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen ist in den festgesetzten Mulden zu sammeln und zu versickern.  
Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Dabei ist eine Versickerung nur nach vorheriger Fassung in Zisternen als Gartenbewässerung möglich.  
**Verkehrsflächen / Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 20 BauNVO)**  
Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster).

#### 2. Vermerke und Hinweise

**Baumschutz:**  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2008 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in aktueller Fassung zu beachten.

**Bodenfunde:**  
Bei relevanten Bodenfunden ist grundsätzlich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, insbesondere nach § 9 (3) sowie § 14 (9, 10) zu verfahren.

**Bodenkontamination:**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 2 und GEe 2a sind Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen fachtechnisch zu begleiten. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den unversiegt verbleibenden Grundstücksflächen eine durchwurzelbare Mutterbodenschicht entsprechend § 12 Bundesbodenschutzverordnung herzustellen.

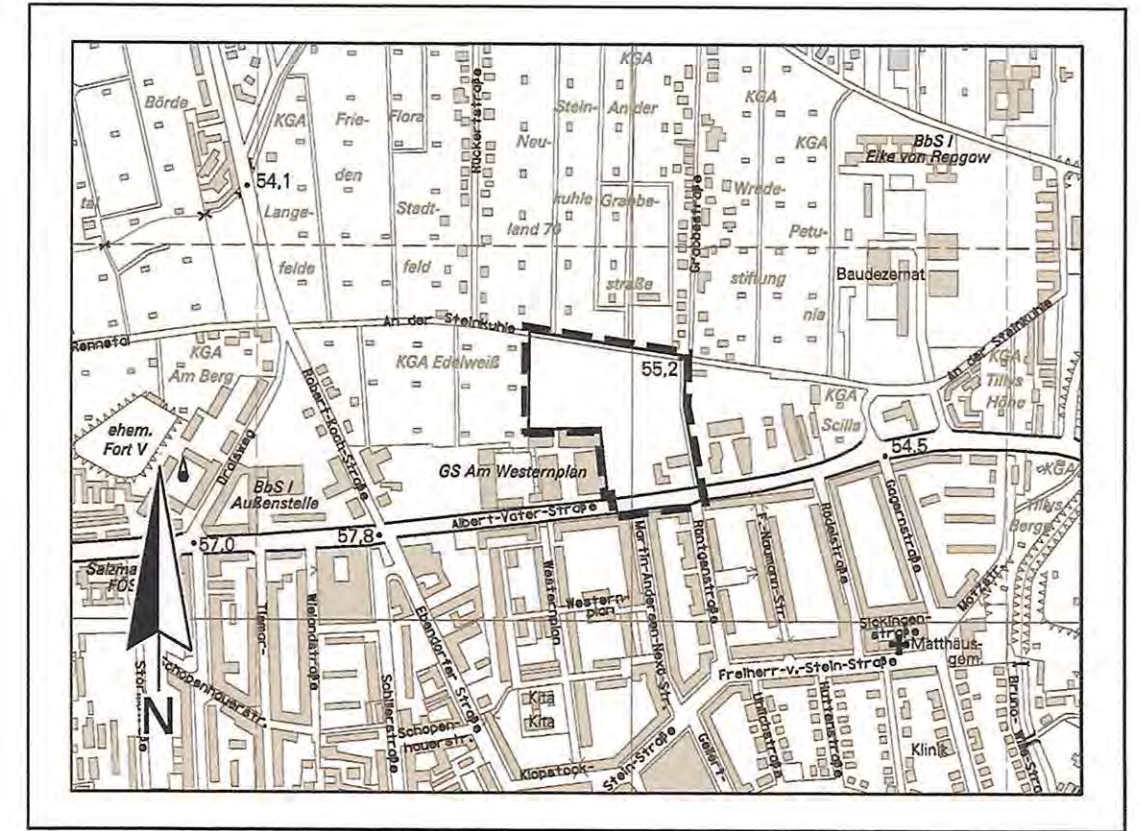
**Kampfmittel:**  
Das Baugelände ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.



DS 0475/13 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2  
STEINKUHLE SÜD im Teilbereich  
Stand: November 2013

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2008 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 20.02.2014 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd" im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 27.02.2014</p> <p>Obvermessung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p><b>Verfahren</b> Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.07.2012 gemäß § 1 Abs.3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich beschlossen.</p> <p>Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.07.2012 über das Amtsblatt Nr. 29 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.12.2012 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2012 über das Amtsblatt Nr. 51 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.01.2013 bis 04.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 mit Schreiben vom 20.02.2014 parallel zur Auslegung, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.09.2013 dem 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2013 über das Amtsblatt Nr. 35 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205-2 (2. Änderung) und die Begründung haben vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2, im Teilbereich auf seiner Sitzung am 20.02.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Der Beschluss der Satzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 "Steinkuhle Süd" im Teilbereich ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 08.04.2014</p>	<p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 26.02.2014</p>
	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 mit Schreiben vom 23.09.2013 parallel zur 2. Auslegung, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2014</p>	<p>Die Satzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom November 2013 wird hiermit ausgeteilt.</p> <p>Magdeburg, den 07.04.2014</p>		<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 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 Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>



Planverfasser:  
Lindner + Canelli  
Stadtplanung und Projektsteuerung  
Röntgenstraße 6  
39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2012