

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GVBl. I S. 2634), 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 22.02.2018 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 1.8.2018

Magdeburg, den 1.8.2018

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.12.2013 gemäß § 1 Abs. 3, Abs. 6 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof" beschlossen.

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

Magdeburg, den 1.8.2018

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

Magdeburg, den 1.8.2018

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

Magdeburg, den 1.8.2018

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

Magdeburg, den 1.8.2018

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 1.8.2018

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.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 20.11.2015 bis 21.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2015 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 1.8.2018

Der 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 08.09.2017 bis 10.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 1.8.2018

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

Magdeburg, den 1.8.2018

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.08.2017 dem 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden über das Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und die Begründung haben vom 08.09.2017 bis 10.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 1.8.2018

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.02.2018 dem 3. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die 3. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.2018 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 1.8.2018

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 öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 1.8.2018

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 20.02.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 1.8.2018

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

Magdeburg, den 1.8.2018

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 1.8.2018 wird hiermit ausgestellt.

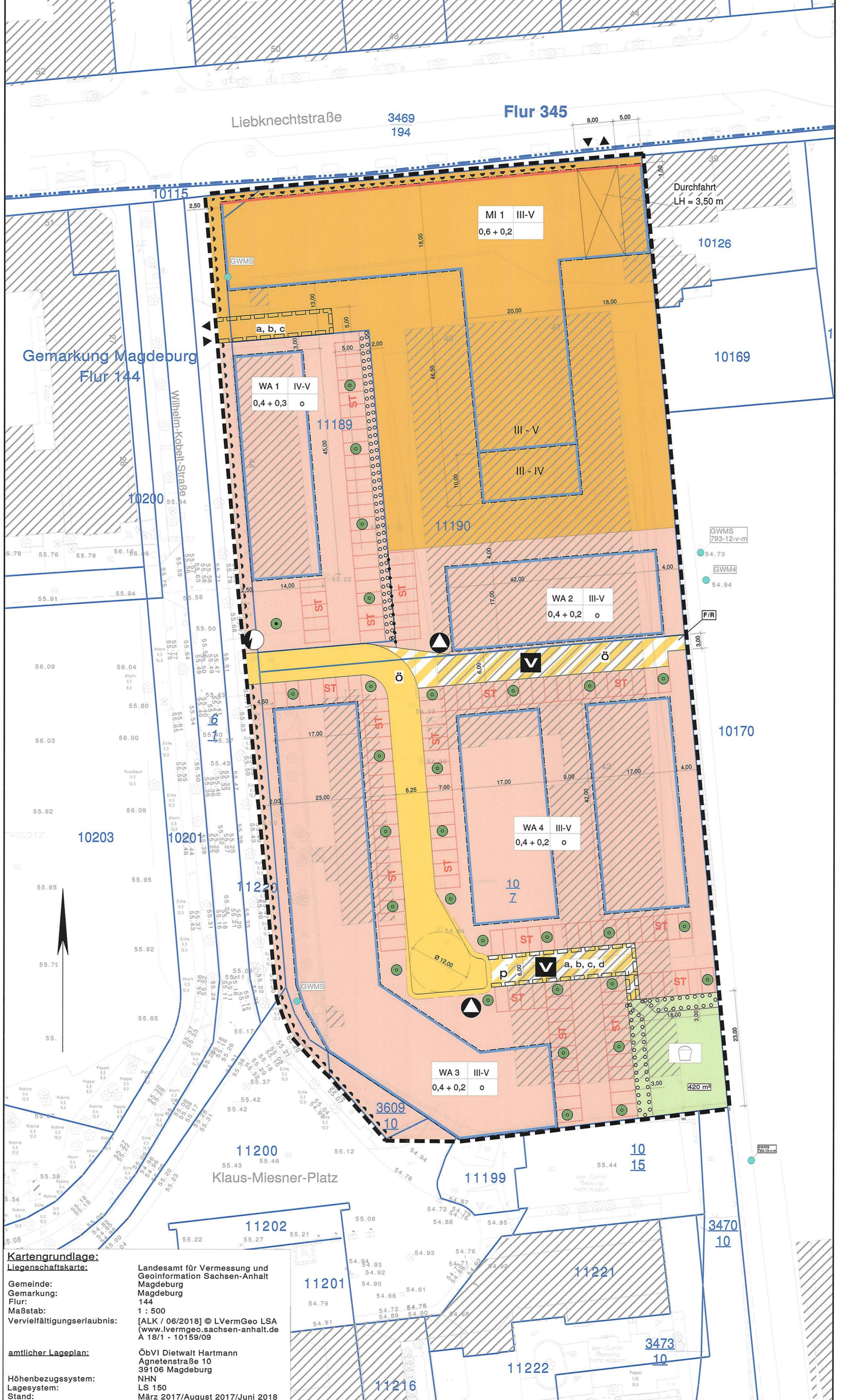
Magdeburg, den 1.8.2018

Der Beschluss der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 1.8.2018

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 1.8.2018



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Magdeburg
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 144
 Maßstab: 1 : 500
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 06/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de A 181 - 10159/09)

amtlicher Lageplan:
 ÖbVI Dietwald Hartmann
 Agnetenstraße 10
 39106 Magdeburg
 NHN
 LS 150
 März 2017/August 2017/Juni 2018

**PLANTEIL A
 PLANZEICHENERKLÄRUNG**
(gemäß § 2 Abs. 4 und § 2, Absatz 2, PlanVO)

- I. Planzeichenfestsetzung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
- | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 und § 5 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 20 BauNVO |
|---|---|
| Grundflächenzahl § 17 (1) BauNVO + Überschreitung gem. § 19 (4) S.2 und § 17 (2) BauNVO | Bauweise § 22 BauNVO |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 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
 - F/R 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 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 Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 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
 - 10115 Flurstücknummer

**PLANTEIL B
 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) allgemein zulässige Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten) sind im Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO 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 BauNVO 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 BauNVO)**
 In dem Baugebiet WA 1 ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO 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 Rettungsdienste.
- 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BtSchG (§ 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 wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbelwert von max. 0,6 (Schotterrasen, Großflächengras, Rasengittersteine 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 angefangene 6 Stellplätze ein Laubbäum 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 Baumschneit beträgt 6 m².

**II Hinweise
 Kampfmittel**

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger ergreifender 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 Großräucher 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 dem vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz
 In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Füllungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließliche Keller auf Brut-, Nest- 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 Nest- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Einschreibliche Rechtsgrundlagen
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am 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 (Austreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten 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 BbodSchV 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 BbodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BbodSchV sind zu berücksichtigen. Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwasseruntersuchung (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen 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 betriebsfähige 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

**Landeshauptstadt
 Magdeburg**

DSO278/18 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
 Halberstädter Straße 40a
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2017