



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in der zuletzt getenderten Fassung, und § 6 Abs. 1, Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt getenderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 23.07.2004

Die 1. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 428 - 1C "Salbker Chaussee - Nordseite", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als **Satzung** beschlossen.

Magdeburg, den 23.07.2004

i.v. O. Siegel
Stadtplanningamt

Planunterlagen

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

Magdeburg, den 25.02.2004

i.v. O. Siegel
Katasteramt / Ob. Ver. u. In. Stadtvermessungsamt

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 27.02.2004 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung, der 1. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 428 - 1C "Salbker Chaussee - Nordseite" beschlossen.

Magdeburg, den 27.02.2004

i.v. O. Siegel
Bürgermeister

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

Magdeburg, den 27.02.2004

i.v. O. Siegel
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Unterrichtung am durchgeführt worden.

Magdeburg, den 22.07.2003

i.v. O. Siegel
Stadtplanningamt

- ### PLANZEICHEN (PlanzV 90)
- #### I. FESTSETZUNGEN
- ART DER NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - GEe** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8** Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** Offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- o** Grünfläche, öffentlich
 - p** Grünfläche, privat
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - o** Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - o** Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Begünstigte: Anlieger und Versorgungsunternehmen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
 - Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse (Lärmschutzwall, H= 2,50 m) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
 - o** Elektrizität
 - o** Abfall
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- VERSORGUNGSANLAGEN**
- Leitung, unterirdisch (Wasserleitung) (§ 9 (6) BauGB)
 - Schutzstreifen, beidseitig 10 m (§ 9 (6) BauGB)

- ### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG
- Zur 1. Änderung in einem Teilbereich Bebauungsplan Nr. 428 - 1C
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung:**
- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen. Alle übrigen in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind nach § 8 i.V. mit § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. von § 6 (2) BauNVO zulässig.
- 1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nach § 12 (6) BauNVO nicht zulässig; ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Grünfläche im Norden grenzen.
- 1.4 Grundflächenzahl: § 19 (4) BauNVO
Die in den Baugebieten ausgewiesene zulässige Grundfläche darf durch die gem. § 19 (4) BauNVO anrechenbare Grundfläche von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur bis zu 25 % überschritten werden.
- 1.5 Bauweise: § 22 (4) BauNVO
Abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise sind Hausgruppen von über 50,00 m Länge ausnahmsweise zulässig.
- 2.0 Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen: § 9 (1) Ziff. 10 BauGB**
Die Wasserleitung NW 1000 ist mit zweimal 10,00 m Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 3.0 Natur- und Landschaftsschutz:**
- 3.1 Baumbestand:**
Die mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen versehenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Falls durch die Erhaltung der Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- 3.2 Private Grundstücks- und Grünflächen:**
Innerhalb des WA sind die Einzelgrundstücke zu 10% und innerhalb des GEe zu 15 % mit Sträuchern der Qualität 3 TR, H 60-100 gemäß Artenliste (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Im Bereich des GEe sind geschlossene Fassadenflächen über 20,00 m² mit Rankpflanzen der Qualität 3 x v im Container oder im Ballen, H 60-80 im Abstand von 3,00 m gemäß Artenliste (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die privaten Grünflächen beiderseits der Erschließungsstraße sind als freiwachsende Hecken zu gestalten. Die Sträucher besitzen die Qualität 3 TR, H 60-100, der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m. Im Bereich des Lärmschutzwalles sind 8 Stk. Laubbäume gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume besitzen die Qualität Hochstamm 3 x v m. B., Stammumfang 14-16. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 3.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen östlich des Pallasweges und nördlich der Salbker Chaussee sind als freiwachsende Hecken mit Baumüberhäitern zu gestalten. Sie sind mit standortgerechten Straucharten gemäß Artenliste (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m. Die Sträucher besitzen die Qualität 3 TR und H 60-100. Innerhalb der Hecke nördlich der Salbker Chaussee sind 65 Stk. Laubbäume und östlich des Pallasweges 37 Stk. Laubbäume gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume besitzen die Qualität Hochst. 3 x v m. B., Stammumfang 14-16. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich südlich der geplanten Straßenbahntrasse sind als freiwachsende Hecken zu gestalten. Sie sind mit standortgerechten Straucharten gemäß Artenliste (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m. Die Sträucher besitzen die Qualität 3 TR und H 60-100. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 3.4 Verkehrsflächen:**
Beiderseits der Erschließungsstraße sind 53 Stk. Laubbäume der Art Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett") im Regelabstand von 10 m als Hochstamm 3 x v m. Db., Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom Pflanzabstand sind im Bereich der Leitungstrasse und der Einmündungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 3.5 Entwässerung:**
Bei allen im Straßenbereich anzupflanzenden Bäumen besitzen die Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 m. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Das Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Grundstücksflächen ist soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern. "Zisterne" zur anschließenden flächenhaften Gartenbewässerung - erlaubnisfrei (in WA).
Versickerungsanlagen nach der ATV 138 - erlaubnispflichtig.
Um die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu gewährleisten, ist die Befestigung der öffentlichen und privaten Stellplätze und der Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.0 Schallschutz:**
Das Vorhaben befindet sich im Entwicklungsbereich vorhandener bzw. geplanter Schall-Quellen: Straßen-, Straßenbahn- und Flugverkehr, sowie Gewerbeobjekte. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG folgende Maßnahmen erforderlich:
- 4.1 Lärmschutzwall, Mindesthöhe 2,50 m
- 4.2 Schallschutzfenster:
In den Randzonen der WA- Gebiete sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) in der Süd- bzw. Nordfassade befindlich mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 4.3 Alle Ansiedlungen im B- Plan- Gebiet haben in ihrer Gesamtheit die Immissionsrichtwerte vor der schutzbedürftigen Nachbarschaft einzuhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den schutzbedürftigen Baugebieten des Geltungsbereiches zu erbringen.
- Hinweise:**
- 1) Die maßgeblichen Immissionsbereiche sind in der schalltechnischen Untersuchung (Stand 2002 - 03) genannt. Verfasser: Büro Dr. Zöllner / Anlage zur Begründung
- 1A) Für den Verkehrslandeplatz Magdeburg ist ein Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bestimmt. Nach Abs. 2 Satz 1 zu § 12 LuftVG darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Einrichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafen nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Magdeburg als zuständige Luftfahrtbehörde genehmigen.
- 1B) Im Geltungsbereich ist mit Belästigung durch den Überflug von Polizeihubschraubern zu rechnen.
- 2) Bei der Entwicklung der Baufläche, der Verkehrsfläche, der privaten und öffentlichen Grünflächen zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß § 1a BauGB ist der Inhalt des Grünordnungsplanes zu beachten. Siehe hierzu Grünordnungsplan v. Juli 2002 hinsichtlich Maßnahmenplan und Anhang: Artenliste. Verfasser: Ing.- Büro Blumenthal / Anlage zur Begründung
- 3) Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- 4) Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung zu beachten.
- 4A) Bei Anpflanzungen ist Rücksicht auf Leitungsanlagen zu nehmen und die DVGW- Richtlinie GW125 zu beachten.
- 5) Boden, der bei Veränderungen an der Oberfläche ausgehoben wird ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG).

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanningamt Magdeburg

Satzung zur 1. Änderung in einem Teilbereich Bebauungsplan Nr. 428 - 1C SALBKER CHAUSSEE NORDEITE

Stand: April 2003
Maßstab: 1 : 1000

Stadtplanningamt Magdeburg
AKZ: Gd. 12 29 15
Auftrags-Nr. Ausf.-Nr. A-1564 22.07.03 N.Y. 23

Planverfasser:
Dipl. Ing. Martin Sporrer
Architekt und Stadtplaner
Wachsteinweg 6
38 1118 Braunschweig