



Planteil A Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiet - Teilbereiche MI 1, MI 2, MI 3 (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - GH 9,50 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe gem. § 4 der textl. Festsetzungen
- Bauweise, Baugrenze
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen
 - private Straßenverkehrsfläche mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- u. Entsorgungsträger sowie Fahrrechten für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung von Teilbereichen innerhalb des Mischgebietes (§ 9 Abs. 5 BauGB)

II. Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderliche Luftschalldämmung der Gebäude

Bereich II-IV

- Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel:
 - II: 56 bis 60 db (A);
 - III: 61 bis 65 db (A);
 - IV: 66 bis 70 db (A)

Planteil B Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsläden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nur als folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig:
 - mit einer Größe der Verkaufsfläche bis 100 m² in Form des "Magdeburger Laden" sind zulässig;
 - des periodischen Bedarfs und einer Größe der Verkaufsfläche bis 400 m² in Form des "Nachbarschaftsladens" sind ausnahmsweise zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.
- Zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekewaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürchenwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. Zentrenrelevant, periodisch sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Apothekewaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (9) BauNVO)
- Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 23 (3) BauNVO).
- Die zulässigen Grundflächen können durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19(4) BauNVO). Im Teilbereich MI 1 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Ebenere Stellplätze für die Nutzung des Teilbereiches MI 2 sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen (1 Baum / 6 Stellplätze). (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
- Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Die festgesetzten privaten Grünflächen sind zu 20 % mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Auf Geländebereichen, welche zur Herrichtung von Grünflächen vorgesehen sind, sind durchwurzelbare Bodenschichten i.S. § 2 Abs. 11 BbodSchV mit den Qualitätsanforderungen i.S. § 12 Abs. 1 BbodSchV herzustellen.

Sonstige Festsetzungen

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Mischgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14(2) BauNVO, außer im Bereich der privaten Grünfläche, zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen. (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)
- Bauliche Anlagen in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen. Die im Schallschutzgutachten ermittelten Pegelwerte entsprechen nach DIN 4109 teilweise dem Lärmpegelbereich IV. Schutzbedürftige Bereiche sind so anzuordnen, dass eine bestmögliche Lärmabschirmung gewährleistet ist. Für schutzbedürftige Räume an den lärmzugewandten Seiten sind Schallschutzfenster mit Lüfter vorzusehen, um ausreichende Luftwechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 10 Oberflächenwasser von Dachflächen, Erschließungsflächen und den übrigen befestigten Bereichen ist - wenn möglich - auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11 Verkehrliche Erschließungen des Teilbereichs MI 2 über den "Mittelweg" und die "Jahnstraße" sind ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweise

Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -, in der Fassung vom 13.02.2009 ist zu beachten.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archaischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung und Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 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 **04.04.2013** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

ObVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 wurde ausgearbeitet von:

09.04.2013

Magdeburg, den

Planverfasser

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.09.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48" beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.10.2010 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.03.2012 durchgeführt worden.

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0451/12 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

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

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 24.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.07.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2012 über das Amtsblatt Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.07.2012 bis 27.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am **04.04.2013** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den **18. APR. 2013**

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den **12.04.2013**

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **Januar 2013** wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den **02. MAI. 2013**

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den **02. MAI. 2013**

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Magdeburg, den

Siegel

Magdeburg, den

Siegel

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225-4.1 WEIZENGRUND 48

Stand: Januar 2013

M 1 : 1 000

Planverfasser:
Ingenieurbüro Rolf Onnen
Schleifer 41
39 104 Magdeburg

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