PLANZEICHNUNG (TEIL A)

(Planentwurf vom 02.02.1997 zuletzt geändert am 12.02.98)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan - Planteil B

§1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

(2) Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten (MI) die gemäß §6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ausnahmen gemäß §6 Abs.3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

(3) Gemäß §1 Abs.4 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(E)) gemäß §8 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in Mischgebieten gemäß §6 BauNVO zulässig wären.

§2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Gemäß §18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die First- und Traufhöhenangabe die mittlere Höhenlage des Gehweges an der Straßenbegrenzungslinie, der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden bemißt sich die angegebene Firsthöhe vom vorstehenden Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes ohne Berücksichtigung von Schornsteinen, Aufzugsschächten, Lüftungsanlagen, Antennen und ähnlichen Dachaufbauten und die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

(2) Gemäß §17 Abs.2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA2 Gebieten allgemein eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,5 und der Geschoßflächenzahl bis 1,8 zulässig ist und daß darüber hinaus ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,7 und der GFZ bis maximal 2,0 im Bereich von Eckgrundstücken der geschlossenen Bauweise mit einer Baugrundstücksgröße von maximal 700 m² Größe zugelassen werden kann. Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl bis 1,8 ist auch im Mischgebiet östlich des Westringes allgemein zulässig.

(3) Gemäß §18 Abs.2 i.V.m. §16 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß Abweichungen von der zwingend festgesetzten Traufhöhe nach oben oder unten von maximal 1 Meter zulässig sind.

§3 Überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

(1) Gemäß §23 Abs.2 BauNVO wird festgesetzt, daß von den festgesetzten Baulinien Vor- und Rücksprünge bis zu 1,5 Meter auf bis zu 10% der betroffenen Gebäudefassade zulässig sind, wenn dadurch die Geschlossenheit des Straßenzuges nicht beeinträchtigt wird. Vorsprünge sind nur für Erker ab dem 1.Obergeschoß und höher zulässig.

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Die Schrotteüberquerung der neuen Trasse des Westringes ist in drei Einzelbrücken auszuführen, wobei ein lichter Abstand am Punkt der Schrotequerung von mindestens 7 Metern zwischen den Fußgängerbrücken einerseits und der Brücke für die Fahrbahn andererseits zu verbleiben hat.

(2) Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen für PKW ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 20% (entsprechend einem Abflußbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.

(3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Schroteaue ist ein Feuchtbiotop mit Stillgewässer, wechselfeuchten Flächen, Röhrichten und Gehölzgruppen anzulegen.

(4) Außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die öffentlichen Grünflächen westlich der Schrote überquerung zu 30% mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Ausnahme der Wege als Wiesenflächen anzulegen und der natürlichen Entwicklung mit zweimaliger Mahd pro Jahr zu überlassen.

§5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Im Verkehrsraum des neuen verlängerten Westringes im Plangebiet sind beidseitig der Fahrbahn je 100 Meter Straßenlänge je Seite 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

(2) Sonstige neu anzulegende Straßen im Plangebiet sind je 100 Meter Länge einseitig mit 6 großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

(3) Die festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

(4) Die Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit einer Breite von über 5 Metern sind vollflächig mit Laubbäumen zu bepflanzen und mit einheimischen Sträuchern zu unterpflanzen.

(5) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

(6) Je 200 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

§6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) Auf den mit [A] gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schallschutzwände ggf. mit angeböschtem Schallschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4 Metern für den südlich der Harsdorfer Straße gelegenen Teil und mindestens 3 Meter für den nördlich der Harsdorfer Straße gelegenen Teil gemessen von der Fahrbahnoberkante in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten.

(2) Auf den mit [B] und [C] gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schallschutzwälle oder Schallschutzwände auf Schallschutzwälle aufgesetzt, in durchgehend geschlossener Bauweise mit einer Höhe von mindestens 3 Metern bei Fläche [B] und mindestens 2 Metern bei Fläche [C] zu errichten.

(3) In den Mischgebieten (MI) sind die Gebäude entlang des Westringes, deren Baugrundstücke unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie grenzen, innerhalb der überbaubaren Flächen in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten. Gemäß §9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.7 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, daß in diesen Gebäuden die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen zur Straßenseite des Westringes unzulässig ist und Wohnungen in den Mischgebieten (MI) in den Erdgeschossen unzulässig sind. Ausnahmen können bei Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes zugelassen werden.

(4) In den Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA2) sind gegenüber dem Straßenlärm der Straßen Westring und Große Diesdorfer Straße passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" erforderlich. Folgende Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dabei zugrunde zu legen:

- entlang der Alexander-Puschkin-Straße im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) Straßenseite – Lärmpegelbereich III
  zum Westring orientierte Gebäudeseite – Lärmpegelbereich V
- in den Mischgebieten (MI) zur Straßenseite des Westringes – Lärmpegelbereich VI
  für senkrecht zur Straße angeordnete Gebäudefassaden – Lärmpegelbereich V
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) zur Straßenseite des Westringes im Erdgeschoß – Lärmpegelbereich IV
  in den übrigen Etagen – Lärmpegelbereich V

Hinweise:

(1) Vegetationsschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.

(2) Mit Schadstoffen belastete Böden:
- Auf der gemäß §9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (ehemalige Lackfabrik), sind Vorhaben im Sinne des §29 BauGB erst nach erfolgter Bodensanierung zulässig.
- Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Kleingartenanlage ist eine Grundwassernutzung unzulässig.
- Im Plangebietsteil südlich der Schroteaue ist mit Belastungen des Grundwassers zu rechnen. Beim Abpumpen von Grundwasser in Baugruben sind die wasser- und abfallrechtlichen Behandlungsvorschriften zu beachten.

(3) Lärmschutz:
Gemäß der 16.BImSchV sind im Zuge des Verkehrsbauvorhabens Westring auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind dem schalltechnischen Gutachten vom 20.12.1994 und dem Nachtrag dazu vom 05.05.1997 zu entnehmen.

(4) Gewässerschutz:
Gemäß §94 WG LSA besteht beiderseits der Schrote ein Gewässerschonstreifen in einer Breite von 10 Metern gemessen von der Böschungsoberkante.

(5) Grünordnung:
Bei der Entwicklung der Bauflächen, Straßenflächen und der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß §8a BNatSchG der Inhalt des Grünordnungsplanes zu beachten.

Planzeichenerklärung
(§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)

I. Planzeichenfestsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) (Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen)
- Mischgebiete (§6 BauNVO) (Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen)
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO) mit wesentlicher Einschränkung des zulässigen Störgrades gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) (Zahlenangaben als Beispiel)

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- (1,2) – Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)
- IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 12m – Traufhöhe zwingend über Bezugspunkt gemäß §2 (1) und Ausnahmen gemäß §2 (3) der textlichen Festsetzungen (§18 BauNVO)
- FH 12m – Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen (§18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- g – geschlossene Bauweise (§22 BauNVO)
- Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- überbaubare Flächen

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gas

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche
- [ö] – öffentliche Grünfläche
- [P] – private Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingärten

7. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zr Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- [1] – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht einschließlich Zufahrt zur Wartung der Leitung zugunsten der Versorgungsträger
- [2] – Leitungsrecht einschließlich Zufahrt zur Wartung der Leitung zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- [A – C] – Bezeichnung der Anlage gemäß §6 der textlichen Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Beispiel von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

- [D] – Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen
- [S] – Straßenbahn in straßenunabhängiger Führung

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:500, Stand (Monat, Jahr): 01/97

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 247,234,346,349, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 5/97

Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

Maßstab 1:1000

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997(BGBl. I, S.2141) und § 6 Abs.1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg am 04.06.1998 diesen Bebauungsplan Nr. 312 -1 " Verlängerter Westring ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 10.08.1998

Oberbürgermeister — Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Magdeburg, den 08.07.98 — Siegel — Stadtvermessungsamt

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 08.07.98 — Siegel — ~~Katasteramt / ÖbVI~~ Stadtvermessungsamt

Verfahren

Die SSV der Stadt Magdeburg hat auf ihrer Sitzung am 11.07.1991 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 -1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 07.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 10.08.1998

Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.09.1997 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 312-1 beschlossen.
Die Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 10.08.1998

Siegel — Bürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 und § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 10.08.1998

Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.09.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 -1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.312-1 und der Begründung haben vom 06.10. bis 06.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 10.08.1998

Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 312 -1 nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf seiner Sitzung am 04.06.1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 10.08.1998

Siegel — Bürgermeister

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
~~mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen~~
Magdeburg, den 27.10.1998
Im Auftrage

Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: Urschrift

Auftrags-Nr.	Ausf.-Nr.
Amt 61	Anlsdl. 08.12.98 Nr. 90

61 12 29 13 04 Satzung zum Bebauungsplan Nr. 312-1
VERLÄNGERTER WESTRING
Stand: Februar 1998

Der Bebauungsplan Nr. 312 - 1 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 31.08.1998 gemäß § 11 und § 246 a Abs.1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gemäß Verfügung (Az.: 25.31/312-118) vom heutigen Tage ~~mit Nebenbestimmungen, unter Auflagen / mit Maßgaben und Hinweisen~~ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan Nr.312 -1 genehmigt.

Magdeburg, den 27.10.1998

Siegel

Regierungspräsidium Magdeburg
Im Auftrage
gez.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 312 - 1 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 04.12.1998

Siegel — Bürgermeister

~~Der Stadtrat der Stadt Magdeburg ist den in der~~ Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Nebenbestimmungen auf seiner Sitzung am ~~nicht~~ beigetreten.

Magdeburg, den

Siegel — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 312 -1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Neufassung) ortsüblich bekanntgemacht worden .
Der Bebauungsplan Nr. 312 - 1 ist damit am 08.12.98 in Kraft getreten.

Magdeburg, den 10.12.1998

Siegel — i.V. Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 312 - 1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 10.12.1998

Siegel — i.V. Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

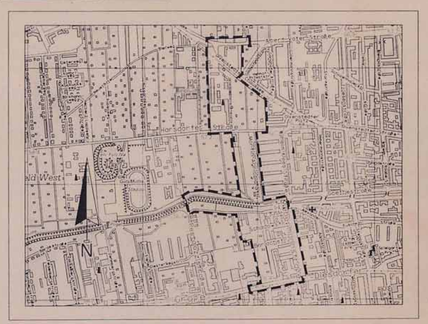
Magdeburg, den 16.12.1999

Siegel — i.V. Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 15.12.2005

Siegel — i.V. Stadtplanungsamt



Planverfasser
Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl. Ing. J. Franke
Abendstraße 14a
39 167 Irxleben

Ausschnitt aus der Stadtkarte M 1:10 000