Aufgrund des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durchArtikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017 hat der Stadtrat der Landesahauptstadt Magdeburg die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 "Schlachthof", bestehnd aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.12.2013 gemäß § 1 Abs. 3 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof" beschlossen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.01.2014 über das Amtsblatt Nr. 45 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223-1 (3. Änderung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 3. Änderung des Be- bauungsplanes Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

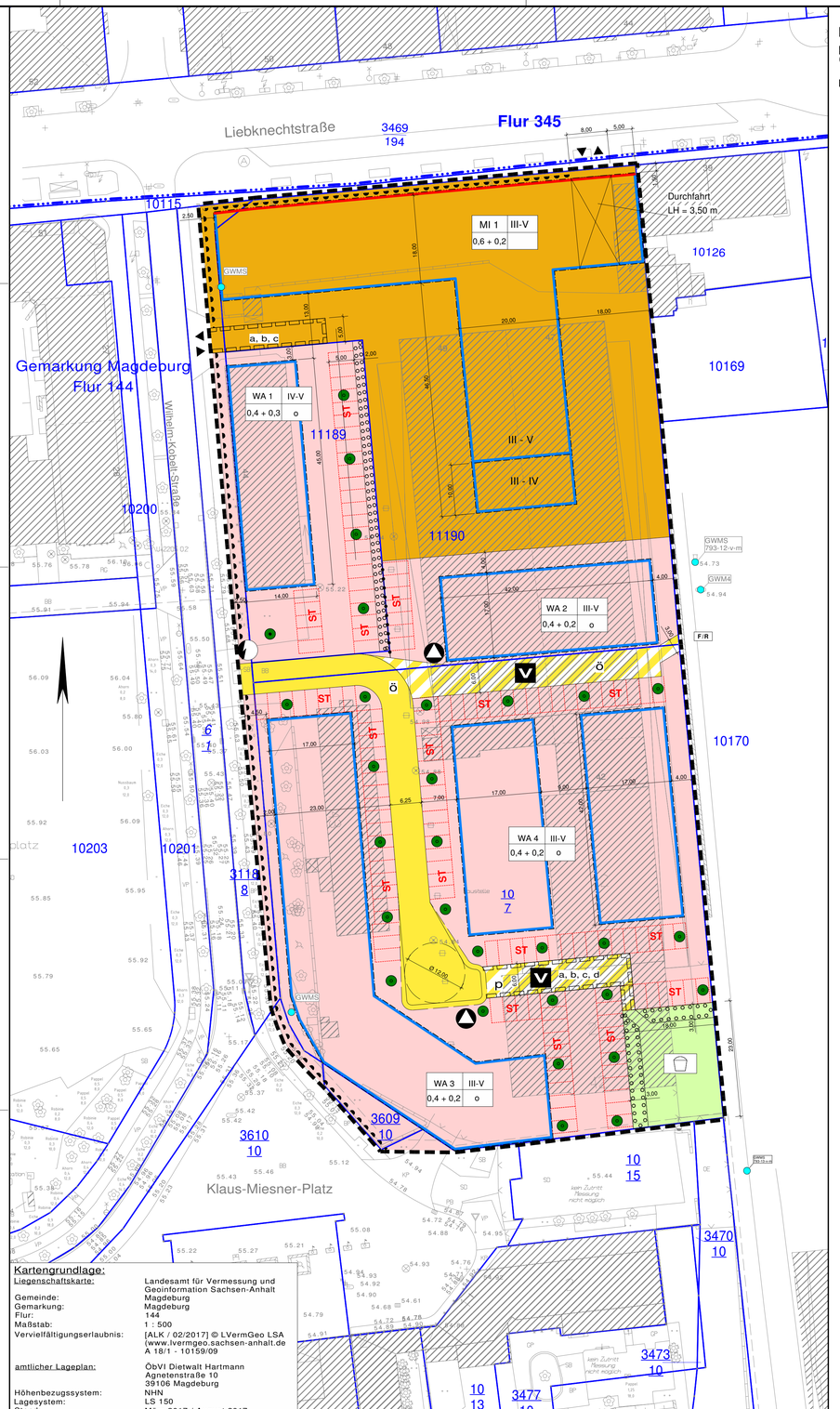
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemeinde:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	144
Maßstab:	1 : 500
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK / 02/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan:	ÖbVI Dietwalt Hartmann Agnetenstraße 10 39106 Magdeburg
Höhenbezugssystem:	NHN
Lagesystem:	LS 150
Stand:	März 2017 / August 2017

PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

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 § 6 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
  ö - öffentlich
  p - privat
- V — 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, 25 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 Baugebiets (§ 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 Öffentlichkeit (G)
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ST — Stellplätze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 10115 — Flurstücksnummer

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I 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, Vergnügungsstätten) allgemein zulässige Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) 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 nicht 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 Rettungsfahrzeuge.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 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 Abflussbeiwert von max. 0,6 (Schotterrasen, Großfugenpflaster, 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 Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, anzuordnen. Diese können als Ersatzpflanzung für den Verlust von Bäumen im Gebiet angerechnet werden.

6.2 Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m².

II Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender 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 Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil 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 den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkulle 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 (Auftreten 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 Grundwasserentnahme (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 betriebsfertige 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

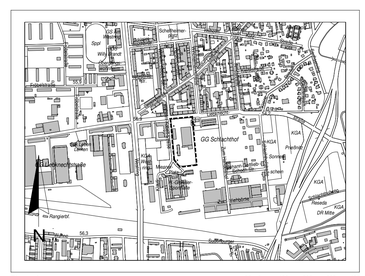
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0562 /17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

3. Entwurf der 3. Änderung im Teilbereich

zum Bebauungsplan Nr. 223-1

Schlachthof

Stand: Dezember 2017

Maßstab: 1 : 500