

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 04.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 04.07.2019 beschlossen.

Dieses B-Plan-Verfahren wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geänderten Baugesetzbuch beendet.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.10.2009 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.10.2009 über das Amtsblatt Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 13.03.2010 erfolgt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.08.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.08.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Eine Betroffenheitsbeteiligung zum 2. Entwurf ist mit Schreiben vom 27.11.2018 erfolgt. Von einer erneuten Auslegung des 2. Entwurfs wurde abgesehen.

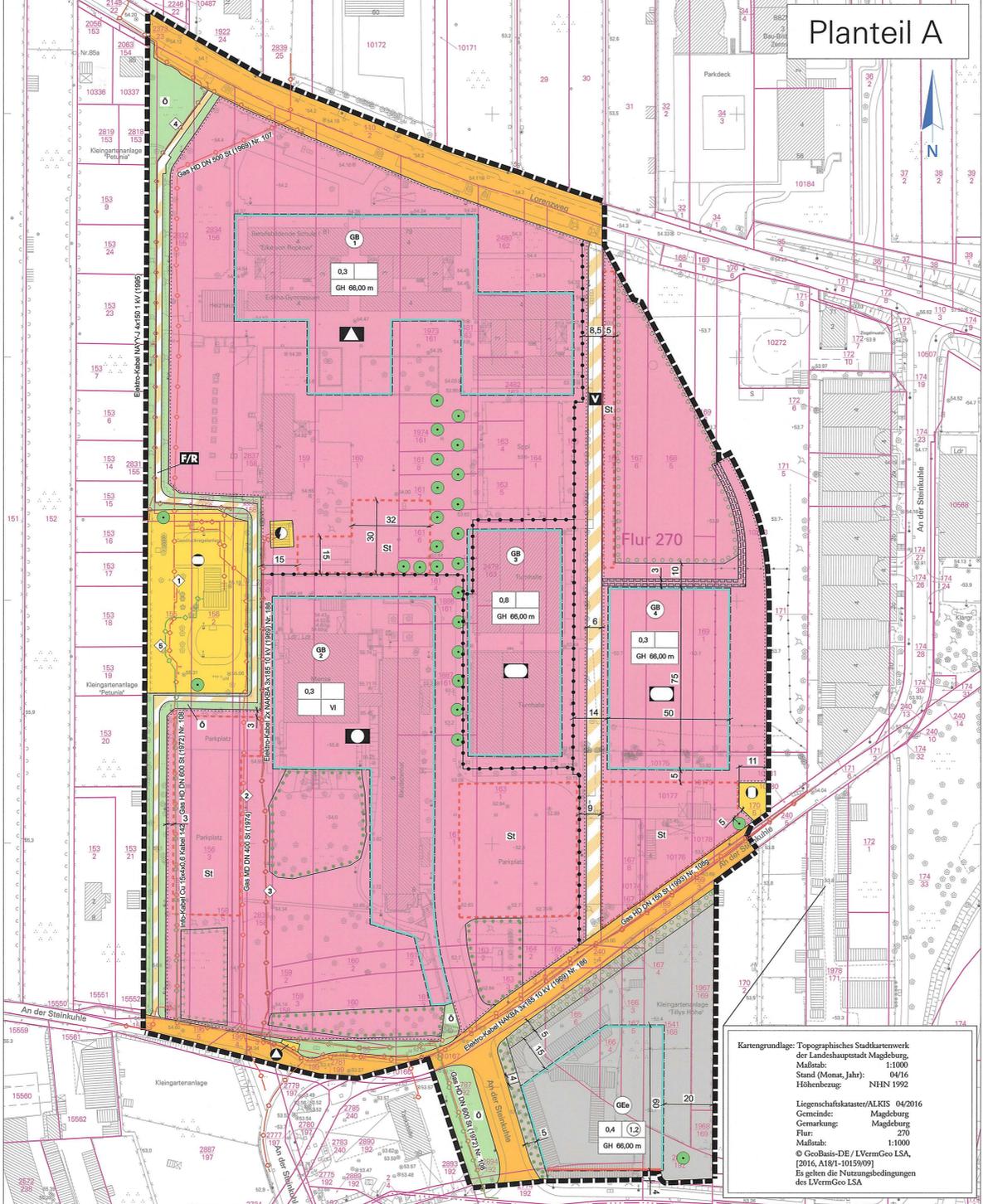
Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ auf seiner Sitzung am 04.07.2019 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ übereinstimmt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ besteht aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 04.07.2019 wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

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



Planteil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

1.1 Die Gemeinbedarfsfläche 1 dient der Nutzung zu Bildungszwecken. Zulässig sind Schulen, Betreuungseinrichtungen, Verwaltungsnutzung sowie sportliche Nutzung und Sportanlagen. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

1.2 Die Gemeinbedarfsfläche 2 dient der Unterbringung von Verwaltungen. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsnutzung. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

1.3 Die Gemeinbedarfsfläche 3 dient der sportlichen Nutzung. Zulässig sind sportliche Nutzungen für Schul- und Vereinszwecke. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

1.4 Die Gemeinbedarfsfläche 4 dient der sportlichen Nutzung. Zulässig sind sportliche Nutzungen aller Art, Sonderveranstaltungen zu kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

1.5 Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Art der Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, welche nicht wesentlich störend sind im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO. Nicht zulässig sind Lagerplätze, Tankstellen, Vergrühungsstätten und Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmen vom Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe sind zulässig für Verkaufsstellen als Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Bei- und Verarbeitung von Gütern von Handwerk, Betrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss dem gewerblichen Betrieb deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche, maximal jedoch 500 m² betragen. (§ 9 I.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.6 Die Grundflächenzahl darf in den Gemeinbedarfsflächen GB1 und GB4 bis zu 0,6 durch bauliche Anlage im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO überschritten werden. (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Von der im Gewerbegebiet festgesetzten Baulinie darf auf 10 % der Gebäudelänge für Vor- oder Rücksprünge bis 2m Tiefe abgewichen werden.

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

3.1 Stellplätze sind in wasserdruckfähiger Bauweise herzustellen (Schoffterrassen, Rasengitter, Großflächenpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.

3.2 Auf Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein großkröniger, heimischer Laubbau, StU mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

3.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Gemeinbedarfsfläche GB2 dient dem Ausgleich der Eingriffe in Baubebiet GEA. Die Fläche muss entwickelt werden mit einem Umfang von 143 Wertpunkten nach dem „Magdeburger Modell“ wie folgt: Es sind gruppenweise Bäume und Sträucher auf insgesamt 210 m² Fläche zu pflanzen gemäß Schema des Umweltberichts (Anlage zur Begründung). Die restliche Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und vierschrödig zu mähen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Baumreihe aus großkrönigen Laubbäumen anzupflanzen (mind. 10 Bäume). Die Pflanzfläche darf für eine Grundstückszufahrt auf max. 6 m Breite unterbrochen werden. Vorhandene Bäume können bei Erhalt angerechnet werden.

4.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 4 Sport ist zu mindestens 30 % mit Bäumen zu bepflanzen. Die Teilfläche, welche der Versickerung des Niederschlagswassers dient, ist naturnah zu gestalten.

Planteil B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

II. Nachrichtliche Übernahmen:

Archäologie
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer aus den schriftlichen Überlieferungen bekannte mittelalterliche Dorfwüstung. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archaischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Baumschutzsatzung
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands aus geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstücks-eigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage 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.

III. Hinweise:

Alltasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Auftreten von Fremdstoffen, Aufstiegsstellen durch Farbe und oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenschutz (bei Konversionsflächen)
Auf Freiflächen welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, 1999, S. 1554f) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 2 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger ereignisführender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Schutzstreifen (Leitungsbestand):
Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 19388 vom Mai 1978 (Unterhaltung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauverbot vorhandener Anlagen durch Neuanbau- oder anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

Einschleppbarkeit Rechtsgrundlagen:
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

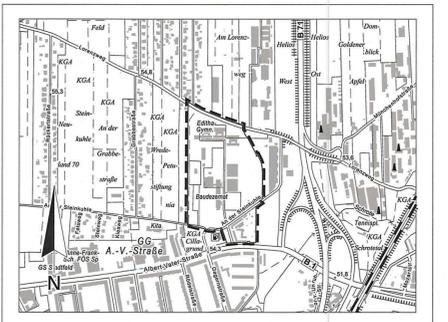
- I. Planzeichenfestsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GEa: Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4: Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 I.V.m. § 19 BauNVO)
 - 1,2: Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I.V.m. § 20 BauNVO)
 - VI: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 I. V. mit § 19 BauNVO)
 - GH 66,00 m: Höhe Baulicher Anlagen über NN in Metern als Höchstmaß, (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 I.V.m. § 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Flächen für Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Schulen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich Fuß-/ Radweg mit Fahrrecht für Anlieger und Ver- und Entsorgungverkehr
 - F/R: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Gas
 - Elektrizität
 - Abfall (Wertstoffcontainer)
 - Fernwärme
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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, entsprechend Punkt 3.3 der Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- 1: Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 5 m
 - 2: Leitung unterirdisch (Mitteldruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1 m
 - 3: Leitung unterirdisch (10 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,5 m
 - 4: Leitung unterirdisch (1 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m
 - 5: Leitung unterirdisch (Kommunikationskabel)

Landeshauptstadt Magdeburg
DS0625/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 206-2
LORENZWEG/ STEINKUHLE
Stand: Januar 2019

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2019