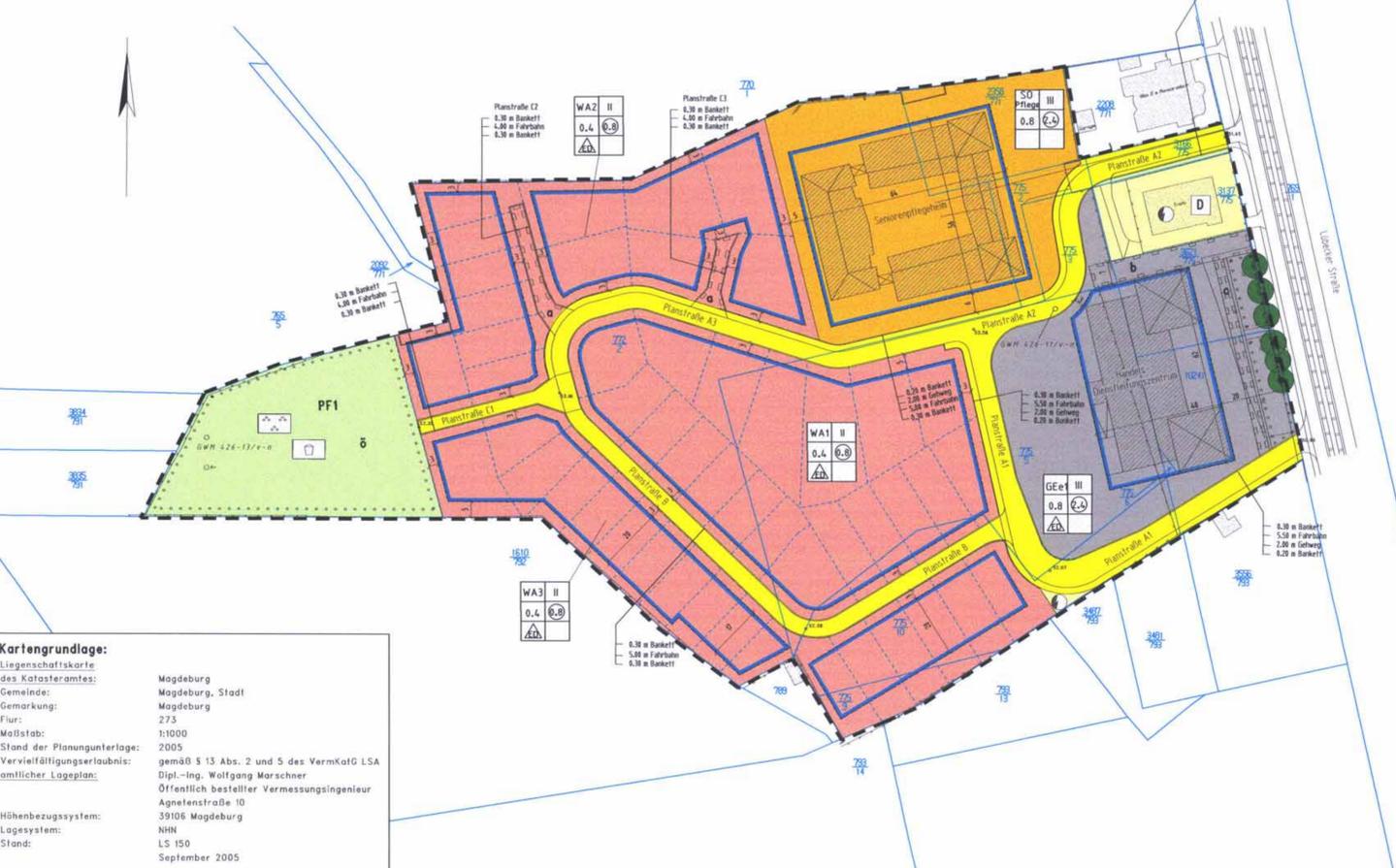


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR: 134-3.1 "LÜBECKER STRASSE 8"

## TEIL A: Planzeichnung



**Kartengrundlage:**

Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Magdeburg  
 Gemeinde: Magdeburg, Stadt  
 Gemarkung: 273  
 Flur: 1:1000  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planungunterlage: 2005  
 Vervielfältigungserlaubnis: gemäß § 13 Abs. 2 und 5 des VermKatG LSA  
 amtlicher Lageplan: Dipl.-Ing. Wolfgang Marschner  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Agnefenstraße 10  
 39106 Magdeburg  
 Höhenbezugsystem: NNW  
 Lagesystem: LS 150  
 Stand: September 2005

## TEIL B: Textliche Festsetzungen

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 4, 8, 11 BauNVO und § 1 Abs. 4 ff. BauNVO)
- ##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig i.S.d. § 4 Absatz 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.1.3 Ausnahmsweise können gem. § 4 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Gartenbaubetriebe
- 1.1.4 Nicht zulässig gem. § 4 Absatz 2 und 3 i.V.m. § 1 Absatz 5 und 6 Nr.2 BauNVO sind:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Tankstellen
- ##### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 ff. BauNVO)
- 1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben i.S.d. § 6 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 4 BauNVO.
- 1.2.2 Zulässig i.S.d. § 8 Absatz 2 BauNVO sind:
- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
  - Arztpraxen und sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- 1.2.3 Ausnahmsweise können gem. § 8 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- 1.2.4 Nicht zulässig gem. § 8 Absatz 2 i.V.m. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 2 BauNVO sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Vergnügungststätten
- ##### 1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- 1.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO - Pflege festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind ausschließlich Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnanlagen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie:
- Altenpflegeheim
  - Klinik, Arztpraxen
  - Altengerechtes und betreutes Wohnen
- ### 2 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.1 An der östlichen Plangebietsgrenze sind drei vorhandene straßenbegleitende Bäume zu erhalten. Zur Vervollständigung der Baumreihe und als Straßenbegleitgrün sind zwischen der südlichen Gebietsausfahrt und der Ver- und Entsorgungsfäche im Abstand von 8 m Bäume zu pflanzen. Insgesamt sind 3 Stück Spitz-Ahorn als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.2 Die Pflanzfläche PF 1 ist als öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit integriertem Spielplatz) zu gestalten. Die Fläche ist mit 25 Bäumen der Pflanzliste 1 als Hochstamm sowie 50 Heister und 250 Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
- ### II Hinweise
- #### Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- #### Hinweis auf die Baumschutzsatzung
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- #### Hinweis zu Altlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- #### Hinweis zum Niederschlagswasser
- Eine Versicherung von Niederschlagswasser ist aufgrund der dafür ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich.
- #### Hinweis zur Bundesbodenschutzverordnung
- In den zu begründenden Bereichen ist das Aufbringen einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich. Auf die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 8 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung	§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Einzelhäuser/Doppelhäuser	§ 22 BauNVO

Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfäche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung Elektroversorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger und Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
b Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
c Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Gebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GW Grundwassermessstellen mit Bezeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Höhe (Planung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 09.11.2006 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1 "Lübecker Straße 8" 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 15. NOV. 2006

Oberbürgermeister:

Die verwendete Planunterlage enthält die im Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 18.09.06

ÖbVI/Fachdienst Geodäsie:

**Entwurfsbearbeitung**

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 134-3.1 wurde ausgearbeitet von:

Steinbrecher und Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Halberstädter Straße 40a  
 39112 Magdeburg

Magdeburg, den 04.09.2006

Planverfasser:

**Verfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.05.2005 gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers sowie unter Vorlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1 "Lübecker Straße 8" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.06.2005 ortsüblich mit Amtsblatt Nr. 16 vom 08.06.2005 bekannt gemacht.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.01.2006 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

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

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Der Vorhabenträger wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 14.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 19.04.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.05.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2006 mit Amtsblatt Nr. 17 vom 17.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.05.2006 bis 30.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2006 über die öffentliche Auslegung beglücklichtigt worden.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1, 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 09.11.2006, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung beglückt.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erschließungsplan (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 14.11.2006

Bürgermeister:

Der Beschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lübecker Straße 8" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 01.12.2006

Stadtplanungsamt:

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit dem Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134-3.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 01.12.2006

Stadtplanungsamt:

Innerhalb von zwei Jahren 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.

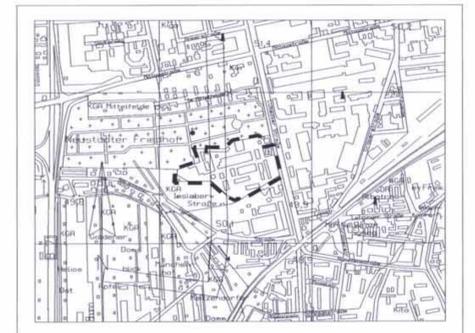
Magdeburg, den 01.12.2006

Stiegel:

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1  
 LÜBECKER STRASSE 8  
 Stand: August 2006  
 Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
 Ing.-gruppe Steinbrecher + Partner  
 Halberstädter Straße 40a  
 39112 Magdeburg

Russchnitt aus der topographischen Stadtkarte 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2005