Planteil A

Planteil A: Planzeichenerklärung

analog § 2 PlanzV 1990 vom 18. Dezember 1990 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

I. Festsetzungen

- Private Verkehrsfläche
- Stellplatzflächen
- Baufläche neuer Gebäude
- private Grünflächen für Anpflanzungen
- Öffentliche Grünflächen
- Grünflächen für Fernwärmeleitung
- Verkehrsbegleitgrün
- zu fällende Bäume
- zu erhaltene Bäume
- neu zu pflanzende Bäume
- bestehende Hecke
- neu zu pflanzende Hecke
- Umgrenzung von Flächen für schmale Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Muldenflächen zur Versickerung Regenwasser mit gewigneter Bepflanzung
- Gemeindedartsfläche (Jugendclub)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Trafostandort
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sportstätten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (1- Überfahrtsrecht Jugendclub 2- Leitungsrecht nördl. Nachbar
- Anpralldämpfer Fußgängerbrücke

2. Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Fernwärmeleitung, Sozialleitung

3. Vermerke

- bestehende Gebäude
- Gebäudeeingang

Projekt: Dienstleistungszentrum für Autokunden

Zeichnung: Lageplan mit Ansichten

Maßstab: 1:500 / 1:1000

Datum: 15.11.05

Projekt-Nr.: 0405

Abteilung: Abteilung Hochbau

ARCHITEKTUR Dipl.-Ing. (FH) Architekt Thomas Hartung Magdeburger Str. 26 39164 Wanzleben

---

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I.S. 2141), geändert durch Artikel 1 Euro-Umstellungsgesetz vom 09.06.1998 (BGBl. I S. 1273) und 23. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1305) in der zuletzt geänderten gelten-den Fassung, und § 6 Abs. 1 GO für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 07.07.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 "Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11", einschließlich der erstellvisen Planung nach § 37 Abs. 4 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (SG LSA) vom 4. April 1993 (GVBl. LSA S. 134/ 140 A) und dem Text (Teil B), einschließlich den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 18. APR. 2006

Oberbürgermeister — Bürgermeister — Siegel

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

Die Übereinstimmung der vorgelegten Plangrundlage mit dem Im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Magdeburg, den 10.04.2006

LVerm.Geo./ Ö.b.Verm. Ing. / Stadtvermessungsamt — Siegel

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes Nr. 156-2.1 wurde ausgearbeitet von :

Planungsbüro Bodt + Raum

Magdeburg, den 10.04.2006

Planverfasser

Verfahren
Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 SbrG LSA wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 nach der seit dem 14.03.1990 bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.07.2004 auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Vorlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 "Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11" gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Einleitung des Verfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.07.2004 über das Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 02.09.2004 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Die Anhörung und Anfrage an die für die Raum-ordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.07.2004 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes und der Begründung haben vom 16.08.2004 bis 16.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes Nr. 156-2.1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.07.2005 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich der erstellvisen Planung nach § 37 Abs. 4 SbrG LSA und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 11.08.2005 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben worden.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 4.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes und der Begründung haben vom 12.08.2005 bis 12.09.2005 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2005 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vor-gebrachten Anregungen und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abge-schlossenen Durchführungsvertrages hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 "Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkows-kistraße 11" einschließlich der ersetzvisen Planung nach § 37 Abs. 4 SbrG LSA auf seiner Sitzung am 06. 09. 2006 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebau-ungsplan Nr. 156-2.1 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, beste-hend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 06.09.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 13.04.2006

Bürgermeister — Siegel

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156-2.1 "Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße11" einschließlich der ersetzvisen Planung nach § 37 Abs. 4 SbrG LSA sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 27.04.06

Stadtplanungsamt — Siegel

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 27.04.2006

i.V. — Stadtplanungsamt — Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Ver-letzung der § 214 Abs. 1Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Ver-fahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekom-men des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 30.04. 2007

i.V. — Stadtplanungsamt — Siegel

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

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt — Siegel

Planteil B: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Firsthöhe der neuen Gebäude wird mit max. 10 m festgesetzt.

1.2 Im Vorhabenbereich sind folgende Nutzungen zulässig:
- Baufläche 1: Autowerkstatt mit Verkauf bis max 200 m² VK, Einzelhandel und Dienstleistung bis 300 m² VK,
- Baufläche 2: Einzelhandel und Dienstleistungen (Bäcker, Fleischer, Imbiß) bis 260 m² VK,
- Baufläche 3: Einzelhandel und Dienstleistungen (Lebensmittel, Reisebedarf) bis 700 m² VK,
- Baufläche 4: Autowerkstatt mit Einzelhandel und Dienstleistungen bis 400 m² VK, alternativ Gastronomie und Übernachtung.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Mindestens alle 6 Stellplätze ist je ein mittelkroniger Laubbaum (Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen.

2.2 Die vorhandenen Randbepflanzungen sind zu verjüngen und ggf. zu verdichten.

2.3 Die nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken der Mindestbreite 1,5 m zu bepflanzen. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden. Die Mindestbreite soll 1,5 m nicht unterschritten.

2.4 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Projekt- Grundstück sowie wie möglich zu versickern.

2.5 Befestigte Frei- und Verkehrsflächen sind zur Reduzierung der Bodenversiegelung mit Pflastermaterial auszuführen.

§ 3 Baumbestand (gemäß Grünordnung, Maßnahmenplan)

3.1 Bäume mit Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen.

3.2 Die Bäume sind in jeder Bauphase gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

§ 4 Grundstücks- und Grünflächen (gemäß Grünordnung, Maßnahmenplan)

4.1 Im Geltungsbereich des Planes sind auf den dafür festgesetzten Flächen Sträucher der Qualität 3 Triebe, Sträucher 30-40 gemäß Artenliste zu pflanzen.

4.2 Die Innerhalb der Projektgrundstücks befindlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Baum-, Strauch-, Stauden-, und Grasarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
□□□□□□□□Alle Bäume haben die Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Umfang.

4.3 Innerhalb des Jugendclubs ist mit einer zweireihigen heimischen Hecke zu pflanzen.
Die Sträucher sind im Regelabstand von 1,5 m gemäß Artenliste (Qualität 3 Triebe, Sträucher 30-40).
Eine Integration einzelner Bäume in die Hecke sind zulässig.

4.4 Hecken, für die Pflanzbindungen festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Abgängige Gehölze sind gemäß § 4.3 zu ersetzen.

4.5 Außerhalb des Planbereiches sind als Ersatz nach § l a BauGB 47 Bäume (Qualität: □□□□□□□□Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Umfang) zu pflanzen. Davon sind 35 Bäume □□□□□□□□auf dem Flurstück 377 der Flur 288 zu pflanzen, 5 Bäume auf dem Flurstück 10089 □□□□□□□□der Flur 208 und 7 Bäume auf dem Flurstück 10001 der Flur 288.

§ 5 Schutz gegenüber Fahrzeugverkehr:

5.1 Die Fernwärmeleitung ist gegen Anprall durch Leitplanken zu sichern. Gleichermaßen ist der Pfeiler der Fußgängerbrücke zu schützen.

5.2 Das Überführungsbauwerk der Fernwärmeleitung (Brücke) ist so abzusichern, daß keine Berührung mit Aufbauten von LKWs möglich ist.

§ 6 Schallschutz

6.1 Die Öffnung der Verkaufseinrichtungen ist nur in der Zeitspanne von 6 bis 22 Uhr zulässig.

6.2 Die Anlieferung mittels LKW ist nur in der Zeitspanne von 6 bis 22 Uhr zulässig.

6.3 Die Werkstattbox sind bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen zu halten.

§ 7 Sonstige Festsetzungen:

7.1 Standplätze für Abfallbehälter (Container) sind, soweit möglich, innerhalb von beu-□□□□□□□□lichen Anlagen anzuordnen. Standplätze ausserhalb von baulichen Anlagen □□□□□□□□sind einzuhausen bzw. mit einer Einfassung mit Bepflanzung zu versehen.

7.2 Die Zufahrt zum Projektgrundstück von der Ziolkowskistraße für den eigenen Verkehr ist durch ein Einfahrtsverbotszeichd ab dem Eingang zum Jugendclub zu unterbinden. Ausgenommen werden Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

Hinweise.

Bei der Entwicklung der Baumflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §9a BNatSchG sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes maßgebend.

Es wird auf die Notwendigkeit einer Untersuchung des Projektgrundstücks durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hingewiesen.

Dem Vorhabenplan sind folgende Fachpläne beigefügt:
1. Straßenbautechnischer Fachbeitrag/ Abbiegespurverlängerung an der Staatsstraßebahn □ □ (Ortsfahrbahn) als Planfeststellungsersetzende Bebauungsplanung.
2. Grünordnungsplan

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

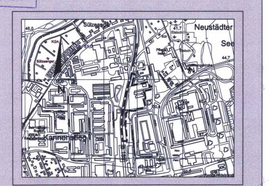
Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 und zur planfeststellungsersetzenden Straßenplanung der Abbiegespur (Ortsfahrbahn)

ZIOLKOWSKISTRASSE 11 / DIENSTLEISTUNGSZENTRUM FÜR AUTOKUNDEN

Stand: Dezember 2005

Stadtplanungsamt Magdeburg
ANKZ: 66.12.13
Auftrags-Nr.

Aust.-Nr. A 7458
27.04.06
Nn./15


Neustädter See
Ziolkowskistraße
Abbiegespur Schwarzer Straße
Abbiegespur Magdeburger Ring (B 189)
Magdeburger Ring (B 189)
Anlieferung
Baufläche 1
Baufläche 2
Baufläche 3
Baufläche 4
Sportplatz Beachvolleyball 34,0 x 14,0 m
Skaterpark
Jugendclub
Gemeindedartsfläche
Fußgängerbrücke
Werbepylon
Brücke mit Werbepylon, h max. 20 m Fahrbahnhöhe über BWM, Durchfahrt
Böschung - neu modelliert - Bepflanzung
Vorhandene Anfahrt 6,50 m + Gehweg zukünftig bis Jugendclub möglich. Durchfahrt zum Dienstleistungszentrum von der Ziolkowskistraße nur für Entsorgung und Rettungsfahrzeuge möglich
Ortsdurchfahrt - neu
Geltungsgrenze Fahrbahnkante MD Ring
Geltungsgrenze Stützwand Brücke
bestehende Fußgängerbrücke ü. Dunaldamtshöhe ca. 8,00 m
Gasstation
Fernwärmeleitung
Sozialleitung
Fernwärmeleitung
Fernwärmeleitung
Fernwärme