

**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- I. Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13a Nr. 1 BauNVO)
 - WA: allgemeines Wohngebiet
 - MI: Mischgebiet
 - GEe: eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,5: Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6: Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GH, m: Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O: offene Bauweise
 - B: Baugrenze
 - B: Baulinie
 - : bebaubare Fläche
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Spielbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - : Fläche für den Spielbedarf hier: Jugendtreff
 - Verkehrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - : Straßenverkehrsflächen
 - : Straßenbegrenzungslinie
 - F+R: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
 - : Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsflächen
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - ⚡: Elektraanspannung
 - ☔: Regenwasserhalteanlage
 - ♻️: Standort für Verstoffcontainer
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB)
 - ⊙: Baum erhalten
 - ⊙: Baum anzupflanzen
 - : Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 - ▬: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - +—+—+—: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - A: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungstätiger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - B: Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungstätiger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - tags 60 dB (A): Flächenbezogener, maximal zulässiger, Lärmpegel in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr (§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - nachts 45 dB (A): Flächenbezogener, maximal zulässiger, Schalleistungspegel in der Zeit von 22:00 - 6:00 Uhr (§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - ▬: Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - ▬: bei schmalen Flächen

**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten MI 1-2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist in den Mischgebieten MI 1-2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 I V m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)**
Die Gewerbegebiete GE 1-3 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt. Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe, deren Schallemissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Zukünftige Gewerbebetriebe müssen die o.g. Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten und im Genehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerichtungen herangezogen.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE 1-3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind in den Gewerbegebieten GE 1-3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten GE 1-3 gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1-3 gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Verkaufs- und Ausstellungsflächen, sofern der Verkauf von Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Herstellung-, Verarbeitungs-, oder Dienstleistungsgewerbe steht und diese Flächen nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfassen. Einzelhandelsbetriebe mit großvolumigen Waren wie Kraftfahrzeuge, Landmaschinen und Baustoffe können ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1-3 nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Bezugspunkt ist die Gehweghöhe der nächstliegenden Verkehrsfläche.
- 1.3 Emissionen / Immissionen**
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf der im Planteil A gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nördlich GE 2 ist ein 6 m hoher Lärmschutzwall und eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Ergänzt wird der Wall durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang des öffentlichen Fußweges.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Plangebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. In allen Baugeländen ist zum Schutz gegen Schalleinwirkungen durch Maßnahmen wie:
- Stellung der baulichen Anlagen
- Grundanpflanzung in den Gebäuden
- Bauliche Maßnahmen an den Fassaden sicherzustellen, dass Einwirkungen durch Lärm vermieden oder gemindert werden.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Fassaden hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei vor der im Planteil eingetragenen Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die die Anforderungen der Lümpgebirgsrichtlinie erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem Beurteilungspegel < 50 dB(A) anliegt.
- 1.4 Grünordnerische Festsetzungen**
Grundstückflächen (§ 9 (1) 23 BauGB)
In den Wohngebieten WA 1-3 ist je Grundstück ein mittelgroßer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Grundstücksecke entlang der Straße "An der Steinkuhle" sind die Bäume im Vorgraben anzupflanzen.
- In den Mischgebieten MI 1 ist auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung je Grundstück ein mittelgroßer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Grundstücksecke entlang der Straße "An der Steinkuhle" sind die Bäume im Vorgraben anzupflanzen.
- In den Mischgebieten MI 1 gehen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung die Pflanzfestsetzungen wie für MI 2. Entlang der Straße "An der Steinkuhle" sind alle 6-10 m Bäume zu pflanzen.
- In den Mischgebieten MI 2 sind mindestens 10% je Baugrundstück geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m² Pflanzfläche mind. ein großkröniger Laubb Baum und 30 Sträucher zu pflanzen.
- In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind mind. 10% je Baugrundstück geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m² dieser zu bepflanzen Fläche mind. 1 großkröniger Laubb Baum und 30 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Allgemeine Pflanzbestimmungen § 9 (1) 23 BauGB**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 5-10 m Breite eine gestufte Baum- und Stauchpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Baum- und Sträucher zu verwenden. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind bis max. 10 % zulässig. Alle Gehölze sind zu unterhalten und gegebenenfalls innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
- 1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Erntebausen und Verlickung § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Das anfallende Oberflächenwasser bei Neubaumaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugeländen (WA 1-3, MI 1-2 und GE 1-3) ist nicht in das vorhandene öffentliche Netz einzuleiten. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen ist in den dafür vorgesehenen Flächen zu sammeln und zu versickern (Regenwasserrückhaltebecken). Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten.
- Verkehrflächen / Stellplätze § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Material auszuführen (Rasengrasssteine, Rasenweiben, Schotterrasen, wasserundurchlässige Pflaster).
- 2. Kennzeichnungen**
Kennzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
eingeschränktes Gewerbegebiet:
Für Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3, Albert-Vater-Str. 38 und 40 sind die Bauvorhaben vor Baubeginn im Umweltamt -untere Bodenschutzbehörde zur Prüfung einzureichen. Innerhalb der Grundstücke Albert-Vater-Str. 38 und 40, insbesondere innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist bei Bauarbeiten mit Aufträgen zur Altlastuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen.
allgemeines Wohngebiet:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 sind zwei punktuelle Untersuchungsbereiche mit hohen Mikroschwebstaubkonzentrationen gekennzeichnet. Diese Bereiche sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg auszuführen. Der Ausbau zu definieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen. Das Bodengutachten zum Bauausgangspunkt ist zu beachten.
- 3. Vermerke und Hinweise**
Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Kletergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1995 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18500 bzw. der PAS 10 in aktueller Fassung zu beachten.
Gründungsanlagen:
Bei der Entwicklung der Bauführen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Inhalt des Gründungsplanes zu beachten. Er ist Bestandteil des Erklärungsberichtes zum Bebauungsplan.
Bodenfunde:
Bei relevanten Bodenfunden ist grundsätzlich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, insbesondere nach § 9 (3) sowie § 14 (9), (10) zu verfahren.
Bodenkontamination:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 und innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE 3 sind Erdarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen fachlich zu begleiten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind entweder die Grundstücksflächen zu verriegeln oder es ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine durchzuziehende Bodenschicht entsprechend § 12 Bundesbodenschutzverordnung herzustellen.
Kampfmittel:
Das Baugelände ist als Bombenvergiftungsgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 07/99

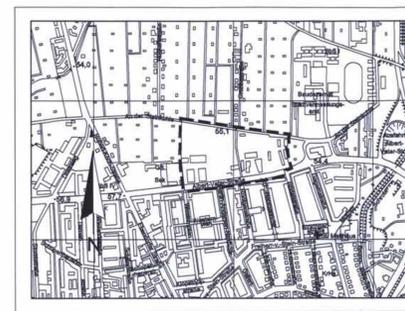
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg.
Gemeinde: Magdeburg
Ermessung: 251,270
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 03/00

Verriegelungsplan gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 205-2
Steinkuhle - Süd
Stand: Juli 2004
Maßstab: 1: 1000

Urschrift
Stadtplanungsamt
AKZ: 6d, 12, 25, 13
Auftrags-Nr. Ausf.-Nr.
ANALSH. 19.10.04
11, 34



<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950) in der zuletzt geänderten gefassten Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 888) ist der zuletzt geänderten gefassten Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 19.10.04 den Bebauungsplan Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Oberbürgermeister Bürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen 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.</p> <p>Die Obertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzpunkte ist in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Katasteramt / Vermessungsamt</p>	<p>Verfahren Das Verfahren wurde in Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB ab dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) durchgeführt.</p> <p>Das Verfahren zum B-Plan Nr. 205-2 wird gemäß § 245c Abs. 2 Nr. 1, Halbsatz des mit dem 02.08.2001 geänderten BauGB abgeschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.02.1999 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.04.1999 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Unterrichtung am 23.01.2001 durchgeführt worden. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.2001 und 04.03.2004 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 13.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205-2 und der Begründung haben vom 28.09.2001 bis 30.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2001 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205-2 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 04.03.2004 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf zum Bebauungsplan und der Begründung haben vom 12.03.2004 bis 14.04.2004 öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd" nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 04.10.2004 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 205-2 besteht aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 19.10.2004 und wird hiermit ausgeteilt.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 205-2 ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.2004</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 205-2 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.2005</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.10.04</p> <p>Stadtplanungsamt</p>