



Planteil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
1. Die nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungststätten und Tankstellen) sind in den besonderen Wohngebieten WB1, WB2 und WB3 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 I V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO und Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
1.2 Die Gewerbegebiete GEa 1-6 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (hierzu weitere Festsetzungen unter Nr. 5).
1.3 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind Betriebe und Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
1.4 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungststätten) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.5 In den Gewerbegebieten GEa 1-6 und GE 1-3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekenwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.a., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und fernseherische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.
Eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 I V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
1.6 Die Industriegebiete GEi 1 und 2 sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (hierzu weitere Festsetzungen unter Nr. 5).
1.7 In den eingeschränkten Industriegebieten GEi 1 und 2 sind Betriebe und Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
1.8 In den eingeschränkten Industriegebieten GEi 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungststätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.9 In den eingeschränkten Industriegebieten GEi 1 und 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevant sind nachfolgend aufgeführte Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekenwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.a., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und fernseherische Geräte, Fotoapparate, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien.
Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
1.10 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche in beiden Sondergebieten von 4000 m²
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle und sportliche Nutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften.
Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4000 m² sind in beiden Sondergebieten insgesamt nachfolgende Sortimente zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel bis max. 2.500 m²
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) bis max. 350 m²
- Zoologischer Bedarf einschl. Tierernährung, Tierbedarf bis max. 900 m²
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Schuhe bis max. 350 m²
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren bis max. 300 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
2.1 Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gehwege bzw. Verkehrsflächen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.
2.2 Festgesetzte Mindestmaße für die Höhe der baulichen Anlagen und für die Geschosshöhe gelten nur innerhalb einer Tiefe von 10 m hinter der straßenseitig festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze.
Grundflächen- und Baumassenzahl (§ 19 und § 21 BauNVO)
2.4 Grundflächen- und Baumassenzahl sind für die Baugebiete G1e1 und G1e2 gemeinsam zu berechnen.
3. Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Schmutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
3.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter und klimagerechter Laubbau zu pflanzen (Hochstamm, STU 16 -18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).
3.2 Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Theodor-Kozłowski-Straße sind die vorhandenen Bäume zu schützen und zu erhalten.
3.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens zu 50 % zu begrünen. Dabei sind mindestens 4 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die restliche Fläche kann befestigt werden und für Nebenutzungen zur Verfügung stehen. Stellplätze und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Eine Verengung der für die Öffentlichkeit ist in Nord-Süd-Richtung in 1,5 m Breite für die Öffentlichkeit frei zu halten.
3.4 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdrainierbarer Bauweise zulässig (Schotterrasen, Großtaupflaster, Rasengittersteine o.ä.). Dies gilt nicht für Fahrgassen zur Erschließung der Stellplätze oder Parkflächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Verriegelung zugelassen werden.
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 12 großkronige, standortgerechte und klimagerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 In den Gewerbegebieten, Sondergebieten und den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten sind Vorhaben nur zulässig, wenn deren Geräusche die im Planteil A festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallschutzwerte (Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (2 bis 6 Uhr) überschreiten.
Für die im Planteil A dargestellten Richtungssektoren A bis F können sich die Emissionskontingente L_{eq} einzelner Flächen um folgende Zusatzkontingente für die jeweiligen Teilflächen in dB(A) erhöhen:

Zusatzkontingente für	G1e1	G1e2
Sektor A	45° - 180°	8/11
Sektor B	180° - 215°	8/8
Sektor C	215° - 285°	5/0
Sektor D	285° - 330°	0/1
Sektor E	330° - 358°	7/1
Sektor F	358° - 45°	5/0
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vermischung aller Minderungsmerkmale auf der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Volkugelabstrahlung). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des 5-Planes, wenn der Beurteilungspiegel des Vorhabens den Immissionswert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Im Plangebiet kommt es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrs- und Gewerbeallmisionen. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissegestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach DIN 4109-1 zu erfolgen. Maßgeblich sind die im Planteil A dargestellten Lärmpegelbereiche.
5.4 Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
6.1 Die auf dem Flurstück 10426 (Flur 276) vorhandene Trafostation ist zu erhalten. Eine Integration in ein neu zu errichtendes Gebäude ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH/SWM Netze GmbH zulässig.

II. Vermerke und Hinweise

Immissionschutz: Durch die an der Peter-Paul-Straße ansässige Feuerwehrration kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen.
Baumschutz: Die Setzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 ist zu beachten.
Alltesten: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffüllgütern durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungsverfahren nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 5402716). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
Bodenfunde: Bei Erdarbeiten ist mit Bodenfundungen zu rechnen. Somit besteht eine Melde- und Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA.
Kampfmittel: Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
Eingriffregelung: Die im Bebauungsplan Nr. 178-4, Rogätzler Straße, Planteil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178-4 einschließlich der drei Teilpläne 178-A, 178-AB, 178-AC insgesamt einzuhalten und nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungsänderungen zu den Teilplänen A, B und C.
Hinweise auf Einsichtnahemöglichkeit: Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Landeshauptstadt Magdeburg
DS0304/19 Anlage 2
Stadtplanungsamt Magdeburg

**3. Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 178-4B
SÜDLICH HAFENSTRASSE**
Stand: Juli 2019
Maßstab: 1 : 1 000

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

I. Planzeichenerklärung

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

- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- GEa eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEi eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,5 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 I V.m. § 19 BauNVO)
- 1,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I V.m. § 20 BauNVO)
- TH 15,0 m = Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I V.m. § 21 BauNVO)
- III-V = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 I V.m. § 18 BauNVO)
- TH... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (Traufhöhe)
- OK... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern als Mindest- und Höchstmaß (Oberkante)
- ...dB(A/m²) = maximales Emissionskontingent nach DIN 45691

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf, Jugendfreizeittreff

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

8. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 516 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des GEa4 (Flurstücke 10132, 10224, 10227, 10230 und 202 der Flur 276) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmal)
- Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalbereich)
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen Schutzstreifenbreite: 2m
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VII > 80 dB(A)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
- Richtfunktrasse mit Schutzbereich

