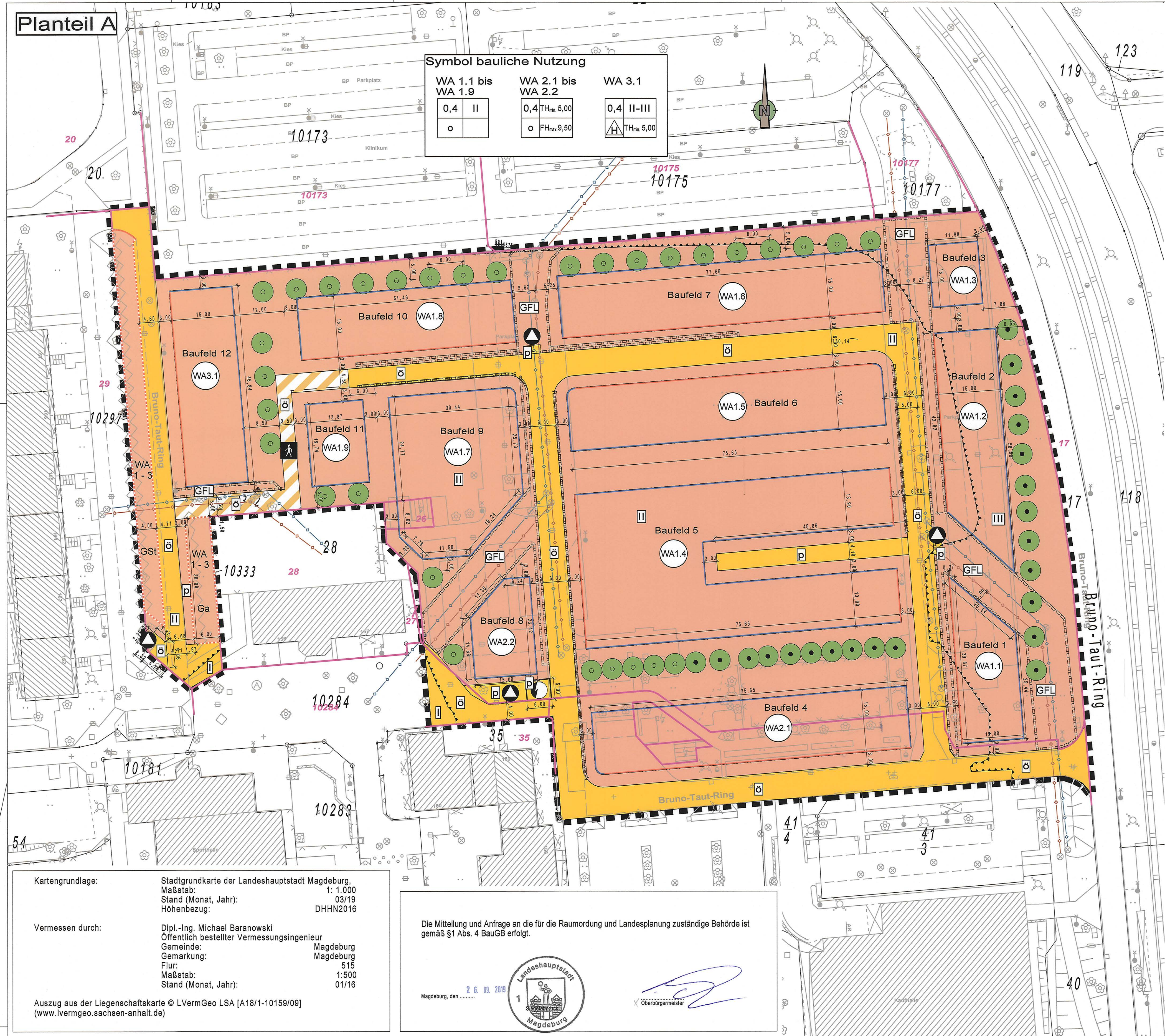


Planteil A

Symbol bauliche Nutzung

WA 1.1 bis WA 1.9	WA 2.1 bis WA 2.2	WA 3.1
0,4 II	0,4 TH _{max} 5,00	0,4 II-III
o	o FH _{max} 9,50	TH _{max} 5,00



Kartengrundlage:

Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1.000
Stand (Monat, Jahr): 03/19
Höhenbezug: DHHN2016

Vermessen durch:

Dipl.-Ing. Michael Baranowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gemeinde: Magdeburg
Flur: Magdeburg
Maßstab: 1:500
Stand (Monat, Jahr): 01/16

Auszug aus der Liegenschaftskarte © LVermGeo LSA [A18/1-10159/09]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), 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 23.06.2019 den Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 23.06.2019, als Satzung beschlossen.



Oberbürgermeister

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



Öbervorming / Fachbereich Vermessung und Baurecht

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 18.08.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.09.2016 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.



Oberbürgermeister

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



Oberbürgermeister

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



Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden



Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

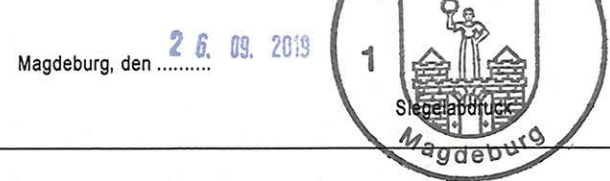


Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-3 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2018 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-3, die Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.06.2018 bis 08.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.



Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.



Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.



Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ übereinstimmt.



Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 23.06.2019 wird hiermit ausgefertigt.



Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“ ist damit in Kraft getreten.



Oberbürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

§ 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 unter Punkt 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-20 BauNVO)

§ 4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden, sofern deren Überdachung dauerhaft begründet ist.

§ 5 Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schnittkante zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einschlt. Attika).

§ 6 Die maximale Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 beträgt 9,50 m ab Bezugspunkt.

§ 7 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 Satz 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

§ 8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 9 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Hausgruppen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

§ 10 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 11 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 Tiefe besitzt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3).

§ 12 Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie bzw. Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betreffende Baumbestand erhalten wird.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

§ 13 Die privaten Stellplatzanlagen und Garagen an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang des Bruno-Taut-Rings dienen ausschließlich der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1-3.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 14 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume kann der vorhandene Baumbestand angerechnet werden.

§ 15 Die gekennzeichneten Einzelgehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

§ 16 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubbäumen in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen.

§ 17 Im Plangebiet sind insgesamt 31 Ersatzpflanzungen zu erbringen. Diese sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 18-20 cm zu erbringen, bzw. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Pflanzliste Bäume (Vorschlagsliste):

Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sand-Birke (Betula pendula), Obstbäume

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 18 In der Hinsicht, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung und deren Rechtsnachfolger ist das Überbaungsverbot durch Neubauten oder Neupflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers erteilt werden.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 19 Für die allgemeinen Wohngebiete WA werden zum Schutz vor Schienen- und Verkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Fassaden und Dachgeschossen hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Anforderung und Nachweis) vom November 1989 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Klappen etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich

erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB (A)

Außenhaltungsräume in Wohnungen Büroräume und ähnliches

I 30 30

II 30 30

III 35 30

(Auszug aus Tabelle 8 DIN 4109)

§ 20 Schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuordnen. Schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen bestimmt sind (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die lärmabgewandten Seiten der einzelnen Baugelände sind:
- WA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 die Westseite,
- WA 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 die West- und Südseite,
- WA 1.7, 2.1, 2.2 die Nord- und Westseite,
- WA 1.9 und 3.1 die Ost- und Südseite.

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzanlagen

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. §§ (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zu 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Alltasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Ausbreiten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungefordert zu informieren (Tel.: 540-2151). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Baugrund

Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnungsbaus) mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbaungsverbot durch Neubauten oder Neupflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Im Plangebiet sind Heizkanäle vorhanden. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Baudurchführung

In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18820 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Bodenschutz

Der im Zuge des Rückbaus des ursprünglichen Gebäudebestandes auf der B-Planfläche aufgetragene Mutterboden von ca. 50 cm Mächtigkeit ist vor erneuter Überbauung des Areals abzuschleichen, zu erhalten und einer geeigneten Nachnutzung, vorrangig für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

Gerüschimmissionen

Es wird auf den ca. 500 m entfernten Hubschrauberlandeplatz des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den H.S.L.P. festgelegten Ab- und Abflugzeiten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Gerüschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen.

Festsetzung Bäume

Von der Baumreihe parallel zum Bruno-Taut-Ring verlaufend, befinden sich drei festgesetzte Bäume innerhalb von Schutzstreifen von Leitungsstrassen. Bei einer eventuell notwendigen Fällung der Bäume, sind diese in räumlichem Bezug zum festgesetzten Standort wieder anzupflanzen.

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

Magdeburg, den

Siegelbdruck Stadtplanungsamt

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

1. Planzeichnerfestsetzung

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

o Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,4 II	0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
o	II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
	III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO)
	TH _{max} 5,00 = Höhe der baulichen Anlagen als Mindestmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO)
	FH _{max} 9,50 = Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

= nur Hausgruppen zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

= Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

o Straßenbegrenzungslinie

o Straßenverkehrsfläche

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o öffentlich

o privat

o Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

o Flächen für Ver- und Entsorgung

o Abfall

o Elektrizität

o öffentlich

o privat

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

o unterirdische Leitungen, Schmutzwasserkanal

o unterirdische Leitungen, Regenwasserkanal

7. 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)

o Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

o Grenze des räum