



<p>Aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten 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 Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.11.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 sowie §13 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.11.2020 über das Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.02.2021 in Form einer online Bürger*innenversammlung durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>
<p>Gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Von einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat ebenfalls in seiner Sitzung am 05.11.2020 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden Am 13.11.2020 im Amtsblatt Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ und die Begründung haben vom 23.11.2020 bis 22.12.2020 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 23.11.2020 gemäß §4a Abs. 2 BauGB i. V. m. §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß §3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 23.11.2020 die 5. Änderung Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>
<p>Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss über die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in §214 Abs. 2 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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242-1A „Elbbahnhof“ übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>	<p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">Oberbürgermeister</p>

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - (2,8) = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - IV - V (VI*) = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, 6. Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - TH 13,00-19,00 = Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des Änderungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)**
- §3a (Ergänzung) In den Baugebieten MI 12, WA 1, WA 2 und **MI 15** sind angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnnutzung, Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) und Stellplätze im Erdgeschoss unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO, §14 Abs. 1 BauNVO)
- §5 (Ergänzung) Für die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude gelten folgende Bezugshöhen (Höhe Kanaldeckel in öffentlichen Verkehrsflächen):
48,45 m. ü. NHN für MI 15. (§16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- §11 (Ergänzung) Offene Bauweise: Im **MI 15** wird die maximale Länge der Baukörper auf 26 m festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen**
- §28 (Ergänzung) Werden die Baufelder WA1-3 sowie MI 12 und **MI 15** bebaut, bevor die schallschützende Bebauung am Schleinerufer entstanden ist, sind Räume mit Schutzanspruch (Schlafzimmer und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite (Osten) zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, müssen die baulichen Anlagen Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Abschnitt 5 „Schutz vor Außenlärm“ aufweisen. Für die schutzbedürftigen Räume sind Schallschutzfenster mit Lüfter vorzusehen. Die im Schallschutzgutachten ermittelten Pegelwerte entsprechen nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III. (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Einschbarkeit 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.



2. Entwurf
 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1A
 ELBBAHNHOF, in einem Teilbereich
 Stand: April 2021

Maßstab: 1 : 1000

