



- PLANTEIL A**
PLANZEICHENERKLÄRUNG
 (nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 BauGB)
- I. Planzeichensetzung**
1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet
 GE3 Eingeschränktes Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 II Geschosszahl als Höchstmaß
 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 TH Traufhöhe als Höchstmaß
 GH...m ü. NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
 TH...m ü. NHN Traufhöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB)
 O offene Bauweise
 Baugrenze
 Baulinie
 bebaubare Fläche
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Fläche für den Gemeinbedarf: Jugendfreizeitzentrum und Kindertagesstätte (s. Planzeichenschrieb)
5. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 V Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Regenwasserrückhalteanlage
 Standort für Wertstoffcontainer
7. Hauptversorgungsleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Gas Hochdruckleitung
 Schutzstreifen für Gas Hochdruckleitung
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Baum erhalten
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Sonstige Planzeichen
 Grenztabelle des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugruben
 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsanlagen
 Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsanlagen
 tags 60 db (A)
 nachts 45 db (A)
 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 bei schmalen Flächen
- II. Kennzeichnungen**
 Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- III. Vermerke**
 Abgrenzung von Lärmempfindlichen (LPB) gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude
 Lärmempfindliche gemäß DIN 4109 und Maßgebliche Außenlärmpegel:
 I - Kleiner 56 dB(A) II - 56 bis 60 dB(A)
 III - 61 bis 65 dB(A) IV - 66 bis 70 dB(A)
 V - 71 bis 75 dB(A) VI - 76 bis 80 dB(A)
 (Das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan vom 26.01.2001 ist zu beachten.)

- PLANTEIL B**
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNBVO)**
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNBVO nicht zulässig.
- Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 I V m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNBVO)**
 Das Gewerbegebiet GE 3 ist hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingeschränkt. Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNBVO nur solche Gewerbebetriebe, deren Schallemissionen in der Nutzungsschallabgabe angegebenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
 Zukünftige Gewerbeansiedlungen 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 Neuerrichtungen herangezogen.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet GE 3 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNBVO allgemein zulässig.
 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNBVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind im Gewerbegebiet GE 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNBVO nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNBVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet GE 3 gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNBVO nicht zulässig. Ausnahme zulässig sind im Gewerbegebiet GE 3 gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNBVO Verkaufs- und Ausstellungsflächen, sofern der Verkauf von Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Herstellungs-, 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 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNBVO im Gewerbegebiet GE 3 nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNBVO)**
 Die in Planenteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte.
 Ausnahme von der festgesetzten Geschosszahl in WA 1-3 (§ 16 Abs. 6 BauNBVO)
 Ausnahme zulässig ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 ein III. Geschoss zulässig, wenn es sich hierbei um Außenaltersknie im Dachstuhl handelt und deren Grundfläche 60 % der Grundfläche des II. Geschosses nicht überschreitet.
- 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 Planenteil A gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 3 m hoher Lärmschutzwand zu errichten. Ergänzt wird der Wall durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand östlich entlang des öffentlichen Fußweges.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**
 Im Planenteil B kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. In allen Baugruben ist zum Schutz gegen Schalleinwirkungen durch Maßnahmen wie:
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Grundrissgestaltung in den Gebäuden
 - Bauliche Maßnahmen an den Fassaden sicherzustellen, dass Einwirkungen durch Lärm vermindert oder abgebaut werden.
 Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Fassaden hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der im Planenteil eingetragenen Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.
- 1.4 Grünordnerische Festsetzungen**
- Grundstücksflächen § 9 (1) 25 BauGB**
 In den Wohngebieten WA 1-3 ist je Grundstück ein mittelgroßer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Auf dem Grundstück der geplanten Kindertagesstätte ist entlang der Straße "An der Steinkuhle" mind. 5 mittelgroße standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Auf dem Grundstück der geplanten Kindertagesstätte sind mindestens 5% des Grundstücks geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m Pflanzfläche mind. ein großkroniger Laubbaum und 30 Sträucher zu pflanzen.
 Im dem Gewerbegebiet GE 3 sind mind. 10% je Baugrundstück geschlossen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind je 50 m dieser zu beplantzenden Flächen mind. 1 großkroniger Laubbaum und 30 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Allgemeine Pflanzbestimmungen § 9 (1) 25 BauGB**
 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 5-10 m Breite eine gestutte Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
 Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Baum- und Straucharten 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**
- Entwasserung und Versickerung § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 Das anfallende Oberflächenwasser bei Neubaurmaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugruben 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.
- Verkehrsflächen / Stellplätze § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rassenwaben, Schotterrasen, wasserundurchlässiges Pflaster).
- 2. Kennzeichnungen**
- Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB**
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 sind zwei punktuelle Untersuchungsbereiche mit hohen Mineralöl-Kohlenwasserstoff-Konzentrationen gekennzeichnet. Diese Bereiche sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg auszuoffnen, der Ausbuh zu deklarieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen. Das Bodengutachten zum Bebauungsplan ist zu beachten.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 385), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 17.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 205-2 "Steinkuhle-Süd", Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 06.12.2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.10.2009 gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und 8 sowie § 13a BauGB die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 205-2 im Teilbereich A beschlossen.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.</p> <p>Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.11.2009 über das Amtsblatt Nr. 44 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.10.2010 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 20.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 31.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205-2, Teilbereich A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2011 über das Amtsblatt Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 205-2, Teilbereich A auf seiner Sitzung am 17.11.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 205-2, Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 17.11.2011 wird hiernüt ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>	<p>Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Unterschrift des Bebauungsplanes Nr. 205-2, Teilbereich A übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 20. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 205-2 "Steinkuhle Süd", Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 19. DEZ. 2011</p> <p>[Signaturen und Siegel]</p>

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0266/11 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2 STEINKUHLE SÜD, Teilbereich A

Stand: Juli 2011

M 1 : 1 000

Pflichtverfasser:
 Lindner + Canell
 Stadtplanung und Projektsteuerung
 Rönningerstraße 8
 39108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2010