



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

#### I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 V.m. § 19 BauNVO)  
 0,8 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 V.m. § 20 BauNVO)  
 III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 V.m. § 20 BauNVO)  
 IIII = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 V.m. § 20 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie öffentlichen und privaten Bereichen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- ▲** Flächen für Gemeinbedarf
- ▲** Schute

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ST** Straßenbahnwendeanlage mit Omnibuswendepunkt
- P** Öffentliche Parkfläche
- F/R** Fuß- und Radweg
- Z** Fuß- und Radweg
- Straßbahn
- Haltestellenbereich
- Umgrenzung von Flächen für straßenbahnnahe Nebenanlagen

#### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA)
- Gewässerschonstreifen für ein Gewässer I. Ordnung (§ 94 WG LSA)
- ▲** TP 27.02, Lagepunkt des Deutschen Hauptdreiecksnetzes

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- ▲** Zweckbestimmung Abfall (Wertstoffcontainer)

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

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

#### 8. Wasserflächen und Flächen der Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

#### 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 10. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ▲** Standort Signabake zur automatischen Geschwindigkeitskontrolle (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Fall 3 BauGB)

### Planteil B Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Die nach § 4 (3) BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen wird Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

§ 2 In den als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Flächen sind Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO)

Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (8) BauNVO)

Weiter wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

§ 3 Für alle Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gilt, dass Ausnahmen bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO nur für Grundstücke mit höchstens 500 m<sup>2</sup> zulässig sind, wenn dort der Fuganteil der versiegelten Flächen mindestens 20 v. H. beträgt oder die Flächen als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decke ausgebildet werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Straßenbahnwendeanlage" dient der Anlage einer Straßenbahnwendeschleife mit Abstellgleis und jeweils einer Haltestelle zum Ein- und Aussteigen.

Weiterhin werden in Ergänzung der Straßenbahnwendeanlage die Anlage eines Kfz-Parkplatzes für Benutzer der Straßenbahn, eine Wendespur für Omnibusse, die Errichtung eines überdachten Fahrradständeres und die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes, welches der Aufnahme eines Wartebereiches und sanitärer Einrichtungen (einschließlich Behinderten-WC) dient, festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

§ 5 Für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume zu erhalten sind. Für die Auswahl der Pflanzen ist die Gehölzliste im Kapitel V.2 der Begründung verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 6 Für die "Fläche zum Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen" wird festgesetzt, dass eine aufgekorkte, mehrstufige Bepflanzung aus verschiedenen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten ist. Für die Auswahl der Pflanzen ist die Gehölzliste im Kapitel V.2 der Begründung verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 7 Nicht überbaute und versiegelte Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Straßenbahnwendeanlage" sind mit standortgerechten Laubbäumen und Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 8 Im Bereich der Straßenbahnwendeschleife ist nur der Einsatz UV-strahlungsarmer Nachtbeleuchtung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 9 Im Bereich der Ummendorfer Straße 16 und 17 sind, soweit ein Anspruch dem Grund nach besteht, die Fenster der Außenhülle so auszubilden, dass ein ausreichender Schutz vor Außenlärm (Straßenbahnverkehr) gewährleistet ist. An den Umfassungsbauwerken sind, soweit im Einzelfall erforderlich, schallmindernde Maßnahmen vorzunehmen. Bei Neubauvorhaben und Modernisierungen sind die Außenhülle zusätzlich durch eine geeignete Anordnung der Baupartner und die Konzeption der Grundrisse zu schützen. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 ist zu beachten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 10 Zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) - hier Erschütterungen und Geräusche durch Straßenbahnverkehr - erfolgt in der Ummendorfer Straße eine automatische Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h durch stationäre Sendelanlagen. Die Strecke darf nur mit Straßenbahnen befahren werden die über die dafür notwendige technische Ausrüstung (Empfänger) verfügen. Die Gleisanlage und die Straßenbahnen sind gemäß dem Stand der Technik zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Fall 3 BauGB)

Hinweise

Im Bereich der Ummendorfer Straße 16 und 17 ist mit erhöhten Schallemissionen durch Straßenbahnverkehr zu rechnen. Die zu erwartenden maßgeblichen Überschreitungswerte der B, BlmSchV sind in dem durch das Ingenieurbüro D. Uderstidt und Partner GbR erarbeiteten schalltechnischen Gutachten vom 20.09.2002 sowie in der Begründung zu diesem Bebauungsplan, Kapitel IV.4 beschrieben. Die schalltechnischen Gutachten kann im Planungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg eingesehen werden.

Gemäß dem durch das Ingenieurbüro D. Uderstidt und Partner GbR erarbeiteten schwingungstechnischen Gutachten - Beurteilung der Planung vom Stadtbahnbetrieb der neuen Gleisanlage verursachten Schwingungsemissionen in ausgewählten Anbaueinheiten - vom April 2003, kann es im gesamten Bereich der Ummendorfer Straße zu teilweise spürbaren Erschütterungen kommen.

Die Anhaltswerte der DIN 4152-2 "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" sowie der DIN 4150-3 "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf bauliche Anlagen" und der Orientierungswert von 40 dB(A) für den Körperschall-Schalldruckpegel (Sekundär-Luftschall) für Innenräume werden jedoch eingehalten.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 06.02.2009 ist zu beachten. Für den Eingriff in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festsetzungen der DIN 18201 bzw. FAS LGA in der aktuellen Fassung zu beachten.

Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelräumung bzw. bei Erfordernis Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 05. November 2009 den Bebauungsplan Nr. 367-1 "Straßenbau Diesdorf", einschließlich der ersatzweisen Planung nach § 28 (3) PBefG für den Straßenbau, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 16.02.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 22.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367-1, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.02.09 bis 23.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verlesung 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 Verhalten des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.05.2008 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Abgabe einer erforderlichen Detailangabe der Umweltauswirkungen aufgefordert worden.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 06.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 367-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 367-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 06.02.2009 wird hiermit ausgesetzt.

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

## Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0259/08\_Anlage\_2

### Satzung zum Bebauungsplan Nr. 367-1 STRASSENBAU DIESDORF

einschließlich der ersatzweisen Planung nach § 28 (3) PBefG und der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung für das Straßenbauvorhaben

Stand: Juni 2009

Maßstab: 1 : 1 000

Planerfasser: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Magdeburg An der Steinbühle 6 391 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2008

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 05. NOV. 2009

Oberbürgermeister