

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 10.07.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1 "Osterburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Ob Vermessung

Entwerfsbearbeitung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 wurde ausgearbeitet vom:

Magdeburg, den

Planverfasser

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.10.2013 gemäß § 7 Abs. 3, § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung und Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 "Osterburger Straße" beschlossen.

Der vorhabenbezogene 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 Einleitungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.10.2013 über das Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 05.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.10.2013 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2013 über das Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.11.2013 bis 06.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 10.07.14 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 24. JUL. 2014

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.07.2014

Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom März 2014 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 01.08.2014

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-4.1 "Osterburger Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 04. AUG. 2014

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 04. AUG. 2014

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 04. AUG. 2014

Oberbürgermeister

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

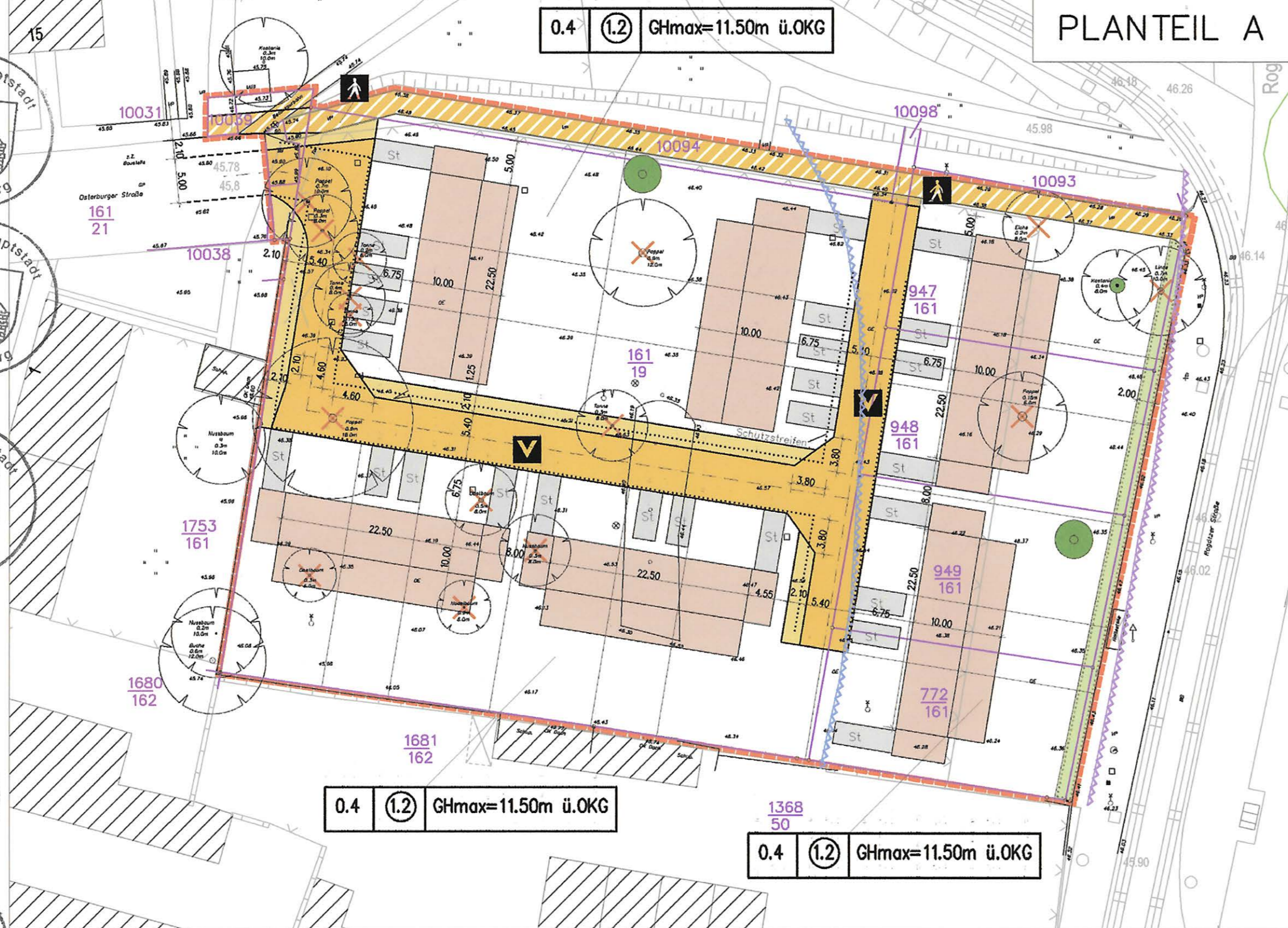
Magdeburg, den 04. AUG. 2014

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 04. AUG. 2014

Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. § 2 PLANVZ 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 BauGB)	VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs.1 BauGB)
Bauliche Anlage - Wohngebäude - Garage	öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigter Bereich
Stellplatz	öffentliche Verkehrsflächen Gehweg
Wohnbauland	öffentliche Verkehrsflächen Versickerungsmulde
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 BauGB)	SONSTIGE PLANZEICHEN
Geschoßflächenzahl GFZ	Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Grundflächenzahl GRZ	Anpflanzen von Bäumen
Gebäudehöhe als Höchstmaß	Erhalt von vorhandenen Bäumen
	Entfernen von vorhandenen Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Lärmpegelbereich III ≤ 65 dB(A)
	Lärmpegelbereich V ≤ 75 dB(A)
	Schutzstreifen Abwasser (SW)

KARTENGRUNDLAGE

Vermessung im M 1:250 wurde zur Verfügung gestellt von: ObVI Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg

Gemarkung: Magdeburg

Flur: 275

Flurstück: 161/19; 947/161; 948/161; 949/161; 772/161; 10039

Lagestatus: LS 150

Höhenstatus: HS 160(NHN)

Stand: 02/2013

Vervielfältigungserlaubnis: [ALK/10/2011/] © LVermeGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-10159/09

PLANTEIL A

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Vorhaben
Auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet sind die in nebenstehender Planzeichnung festgesetzten baulichen Anlagen zugelassen: - Wohngebäude in offener Bauweise. Darüber hinaus sind untergeordnete Garagen und Nebenanlagen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck eines Wohngebietes nicht entgegenstehen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§12 und § 14 BauNVO).

1.2. Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)
Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

1.3. Geschossflächenzahl (§17 BauNVO)
Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Geschossflächenzahl GFZ 1,2 festgesetzt.

1.4. Gebäudehöhen (§18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfirstlinie. Bezugssystem für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

2.1. Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und schadlos in den Untergrund abzulassen. Die Ergebnisse und Hinweise des Baugrundgutachtens sind dabei zu berücksichtigen. Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z. B. PKW- Stellflächen, Fußwege u.ä. dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grabtiefem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke. Der Fugenteil muss hier mindestens 30% betragen.

2.2. Ersatzpflanzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumfällungen sind fachmännisch von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die zu erhaltene Kastanie ist fachmännisch zurück zu schneiden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz durch Anpflanzen von: 2 Stck. einheimische Laubbäume, STU 18-20, 3 xv. Außerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz - auf dem Flurstück 161/1 durch Anpflanzen von: 1 Stck. Schwarzpappel, STU 18-20 3 xv 6 Stck. einheimischer Laubbäume, STU 18-20 3 xv - und auf dem Flurstück 1753/161 1 Stck. Nussbaum, STU 18-20 3 xv. Auf der östlichen Seite des Plangebietes sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der Rogätzer Straße Sträucher als Heibuchenhecken (mindestens 2x v., Pflanzhöhe 60-100cm) in einem maximalen Abstand von 60cm zu pflanzen.

3. Immissionsschutz
Im Plangebiet kommt es durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrißgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.

Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, die den Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

Hinweise:

--> Baumschutz
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 29.07.1993 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.

--> Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehöhlt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung, sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

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

--> Kampfmittel
Da der Bereich des B-Planes als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind demzufolge ein entsprechender Antrag auf Überprüfung der Fläche auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern in der zuständigen Polizeidirektion gestellt werden.

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-4.1 OSTERBURGER STRASSE

Stand: März 2014
Maßstab 1 : 500

