

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1 "Markgrafenstraße"

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 759
Flurstücke: 10096; 10098; 10099; 10053; 10056; 10061; 10064; 10066; 10067; 10068; 10009; 10010; 10011

Maßstab: 1:500

Vervielfältigungsverfahren: [ALK/11/2014] © LVermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) A 181 - 10/15/09

amtlicher Lageplan: ObVerming, Dietwilt Hartmann
Agnetenstraße 10
39109 Magdeburg

Höhenbezugssystem: NNH 1962
Lagebezugssystem: LS 150
Stand: 09.03.2015

Teil B: Textliche Festsetzungen

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 1, 8, und 16 bis 21 BauNVO)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben.
 - Das Gewerbegebiet wird eingeschränkt hinsichtlich seiner zulässigen Schallemission. Es sind nur Anlagen zugelassen, die in ihrem Störgrad in einem Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig sind.
 - Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Errichtung und der Betrieb eines Gastronomiebetriebes "Cafe Del Sol" mit folgenden Gebäuden und Anlagen zulässig:
 - Gaststättengebäude mit Restaurant und mit Außengastronomiebereichen
 - private Verkehrsflächen mit Stellplätzen, Fahrgassen zur Erschließung und Anlieferung
 - Anlagen zur medientechnischen Ver- und Entorgung sowie Regenwasserrückhaltung
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Carports und Garagen nicht zulässig.
- 2 Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**
- Die privaten Grundstücke und Verkehrsflächen dürfen von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern befahren werden.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die Anlieferung und Entorgung des Betriebs ist nur im Tagzeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
 - Im Nachtzeitraum von 22:00 - 6:00 Uhr ist der Gastronomiebetrieb nur in geschlossenen Bereichen (Gebäude mit geschlossenen Fenstern bzw. geschlossene Rollläden) zulässig.
 - Der Betrieb elektroakustischer Anlagen ist auf Freiflächen außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.
 - Die Schalleistungspegel (Summenpegel) der lüftungstechnischen Anlagen dürfen maximal 73 dB(A) betragen.
 - Für Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.
- 4 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Im südlichen Seitenbereich der nördlichen Fahrbahn der Markgrafenstraße sind auf dem Flurstück 10010 in der Flur 759 der Gemarkung Magdeburg zur Vervollständigung der vorhandenen Straßenbaumreihe 5 Winter-Linden (Tilia-cordata) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
 - Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm gemäß den Angaben im Umweltbericht anzuordnen.
 - Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietfläche GEe sind 15 Laubbaume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm gemäß der Artenangabe im Umweltbericht zu pflanzen.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs östlich der Straße "Großer Werder" sind 12 Laubbaume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm gemäß den Angaben im Umweltbericht zu pflanzen.
 - Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m².

- ### II Hinweise
- Hinweis auf Kampfmittel**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Bei Tiefarbeiten besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Hinweis auf Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemische Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- Hinweis auf Bodendenkmale**
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Hinweis auf die Baumschutzsatzung**
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten. Für den Verlust von Bäumen ist ein Fallantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zum Umweltbericht (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.
- Hinweis zum Artenschutz**
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vogel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- Hinweis auf Einsichtnahme von Unterlagen**
Die Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg.

Präambel

Erstellt auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Satzungsbeschluss
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 § 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) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 21.04.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 "Markgrafenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 251-4.1 "Markgrafenstraße" wurde ausgearbeitet von:

Architekturbüro Lichnowski
Frankenstraße 45
31128 Hildesheim

Magdeburg, den 21.05.16

Verfasser

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.04.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 "Markgrafenstraße" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.05.2015 über das Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 29.06.2015 und 14-tägige Offenlage von 11.05.2015 bis 24.05.2015.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.12.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 251-4.1 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Geltungsbereichsänderung beschlossen.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2015 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2016 bis 08.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2015 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrags auf seiner Sitzung am 21.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 25.04.2016

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27. APR 2016

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 03. MAI 2016

Oberbürgermeister

Magdeburg, den

Stadplanungsamt

Siegel

Planzeichenerklärung

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

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen über 50 m NHN § 15 BauNVO	Bauweise
§ 8 BauNVO		§ 22 BauNVO
§ 17, 21 BauNVO		

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, privat mit besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz

Ein- und Ausfahrt

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

Elektrizität

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, privat

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

Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellungen der Plangrundlage

65 Flurstücknummer Flurgrenze

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0054/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1 MARKGRAFENSTRASSE

Stand: Februar 2016

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser:
ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Hilberstedter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtneuausgusses: 12/2014