

## PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (nach § 2 Abs. 4 und 5.2. Maßstab PlanV90)
- I. Planzeichenfestsetzung**
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete (WA)  
 gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 der textlichen Festsetzungen
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- o Offene Bauweise  
 Baugrenze  
 Baulinie
4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Wohnweg  
 Ein- und Ausfahrtbereich
5. Sonstige Planzeichen
- räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung  
 private Lärmschutzwand (Höhe 3 m)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen gem § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Lärmpegelbereiche i.V.m. § 6 (2) der textl. Festsetzungen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 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) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 sowie § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beschlossen.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... über das Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom ..... bis ..... und wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Stadtplanungsamt

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 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.

Magdeburg, den ..... Siegel  
 Stadtplanungsamt

## PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
- § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungs-möglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht ausgeschlossen.
- § 2 (2) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiete WA beträgt mindestens 3 und maximal 5.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- § 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO für Geschosse oberhalb der Erdoberfläche festgesetzt.
- § 3 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- § 3 (3) Die Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- § 4 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA<sub>2</sub> ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) und (4) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein großkroniger standortgerechter Laubbau oder zwei standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind bereits vorhandene Bäume anzurechnen.
- § 4 (2) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.
- § 4 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

**Laubholzleister:**  
mind. 200 cm Höhe

**Sträucher:**  
3 x verpfl. ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 4 Triebe

**6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

§ 6 (1) Innerhalb der auf der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

§ 6 (2) Bei der konkreten Objektplanung einzelner Gebäude sind zum Schutz gegenüber Außenlärm die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile auf Grundlage der in der 4. und 5. Änderung zum B-Plan 223-1 ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor K<sub>a</sub> zu korrigieren und deren Einhaltung rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rolladonkästen. Die durch das Schalltechnische Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmarten sind zu den resultierenden Außenlärmpegel zusammengefasst und den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A))	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB (A))
LPB I	bis 55	LPB V	71 bis 75
LPB II	56 bis 60	LPB VI	76 bis 80
LPB III	61 bis 65	LPB VII	>80
LPB IV	66 bis 70		

- § 6 (3) Die Gebäudegrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlaf-räume) vorzugsweise zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Anordnung von Freisitzen/Balkonen hat analog an den geschützten Gebäudeseiten zu erfolgen.
- § 6 (4) Die erforderliche Schalldämmung der Bauteile im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 nachzuweisen.
- § 6 (5) Der passive Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bedingt ein Geschlossenhalten von Fenstern und Türen. Eine ausreichende Belüftung/Luftzirkulation der schutzbedürftigen Räume kann somit nur mit technischen Maßnahmen, z.B. schalldämmter Luftdurchlasselemente (Schalldämm-lüfter) erfolgen.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- § 7 Auf der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Wohnweg) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Inhalt des Gebrauchs für die Allgemeinheit entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

## 2. Vermerke und Hinweise

- 1. Altlasten**  
 Die Flächen im Plangebiet liegen in einem Bereich einer Belastung des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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 (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- 2. Archäologische Bodenfunde**  
 Der Bereich der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA). Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.
- 3. Baumschutzsatzung**  
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- 4. Belange des Natur- und des Artenschutzes**  
 Die Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05. 2007, BGBl. Teil I S. 666). Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen.
- 5. Einsehbarkeit 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.
- 6. Immissionsschutz**  
 Die Ergebnisse der Schalltechnischen Gutachten (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02218-P-I vom 27.01.2018) (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenreich, Büro Akustik und Schallschutz, Rosenreich - ASR, Weimar-Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 1 bei).
- 7. Kampfmittel / Munitionsfunde**  
 Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 Kampfm-GAVO das Ordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erd Eingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr aufgenommen werden. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

## 8. Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

## 9. Pflanzenliste

großkronige Laubbäume:	Laubsträucher:
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Hasel (Corylus avellana)
Stieleiche (Quercus robur)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Schlehe (Prunus spinosa)
	Pflafröhchen (Eunymus europaeus)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
<b>klein- bis mittelkronige Laubbäume:</b>	Hundrose (Rosa canina)
Feldahorn (Acer campestre)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Hundrose (Rosa canina)
Wildbirne (Pyrus pyrastrer)	Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Salweide (Salix caprea)	
Grauweide (Salix cinerea)	
Elsbeere (Sorbus torminalis)	und weitere
Kornelkirsche (Cornus mas)	

## Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

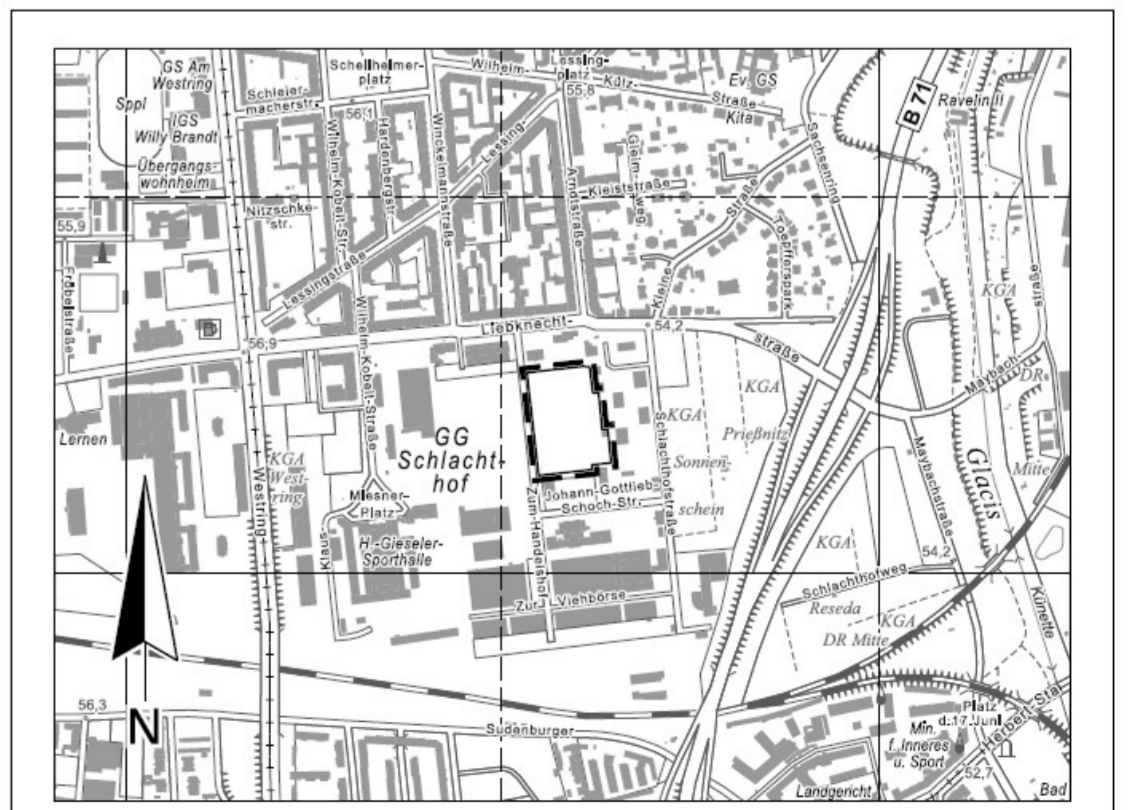


## Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

SCHLACHTHOF

Stand: Juni 2018

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:  
 Stadtplanungsbüro  
 Meißner & Dürnjahn GbR  
 Kälthe-Kollwitz-Str. 9  
 99734 Nordhausen

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2017