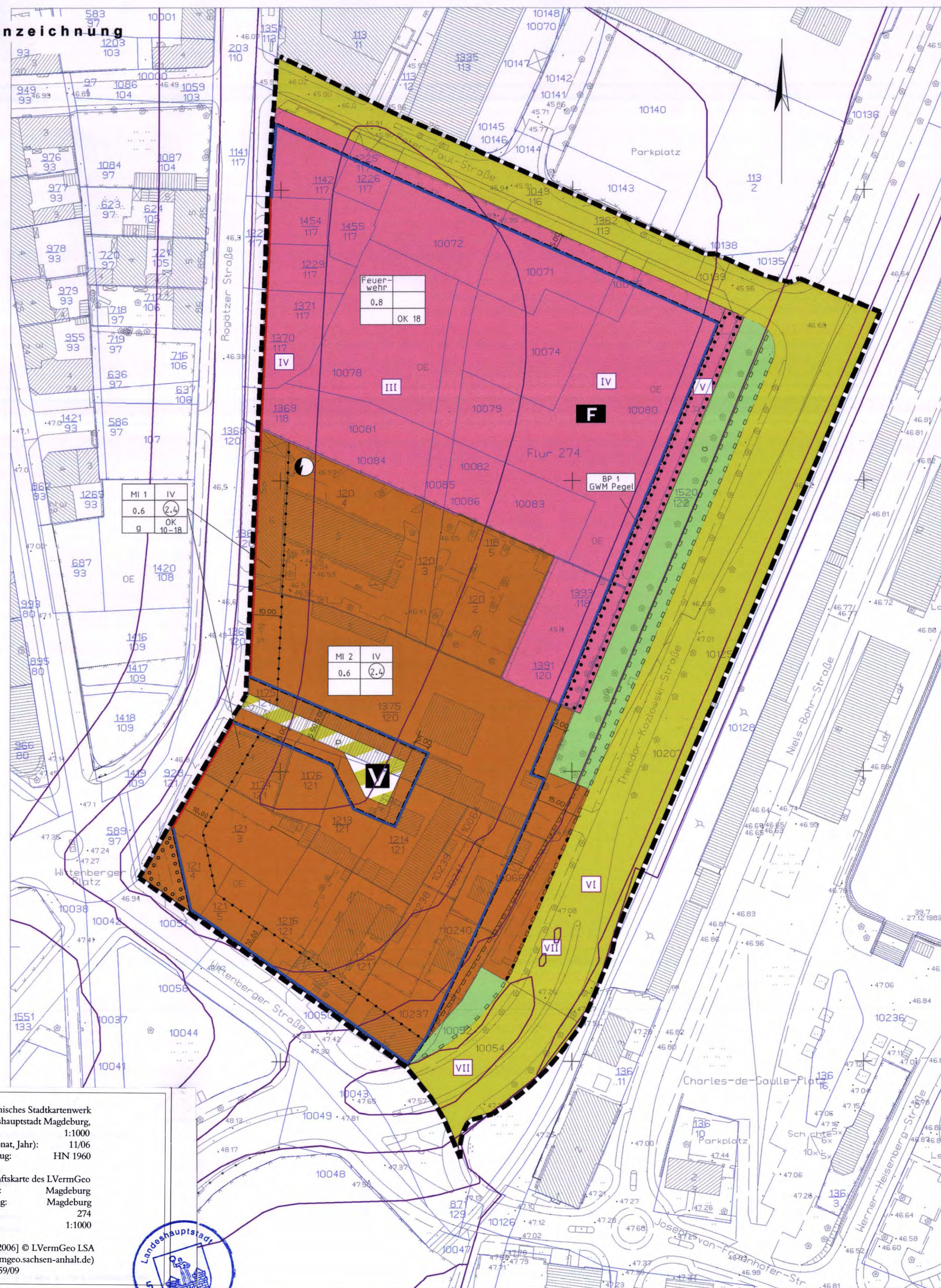


# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 178 - 4 Teilbereich A "Südlich Peter-Paul-Straße"

## TEIL A: Planzeichnung



Grundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 11/06, Höhenbezug: HN 1960

Liegenschaftskarte des LVermGeo Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 274, Maßstab: 1:1000

[ALK/11/2006] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09

## TEIL B: Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. §§ 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 ff. BauNVO)

##### 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Anlagen, die der Nutzung und dem Betrieb der Fläche als zentraler Standort für die Feuerwehr, den Katastrophenschutz und den Rettungsdienst dienen.

##### 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO: - Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Nettoverkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.2.4 Für den Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück 1204 ist ausnahmsweise eine Nettoverkaufsfläche von 670 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Nutzungsaufgabe wird diese Ausnahmeregelung nichtig.

#### 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 16 BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Für die Errichtung technisch notwendiger Bauteile oder Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 3 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 In Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

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

#### 6 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm) zu pflanzen.

5.2 Die auf der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

5.3 Im MI 1 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Hier sind 1 großkroniger Baum und 100 m<sup>2</sup> Bodendecker als Straßenbepflanzung des Kreisverkehrs "Wittenberger Platz" anzuordnen.

#### 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Stellplätze und nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterterrassen, Großflächengestein Resengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze.

Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann eine vollständige Versiegelung zugelassen werden.

### III Hinweise

#### Hinweis auf Bombenabwurfgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

#### 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.

#### Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten 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 die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DsHG LSA im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

#### Hinweis zum Immissionsschutz

Durch den Betrieb der in der Peter-Paul-Straße ansässigen Feuerwache kann es zeitweise und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen.

#### Hinweis auf Festsetzung zur Eingriffregelung

Die im Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzter Straße" Teil B, § 18 getroffenen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 einschließlich der Teilpläne 178-4 A, 178-4 B und 178-4 C insgesamt nachzuweisen. Es erfolgen keine Festsetzungen zu den Teilplänen A, B und C.

## Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 23 Abs. 1 BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 9 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 363) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 21.11.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A "Südlich Peter-Paul-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Obvrrmng./Fachbereich Vermessung und Baurecht

**Verfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.03.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 "Rogätzter Straße" gemäß § 1 Abs. 3 und § 8 sowie § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Stadtrat hat am 10.03.2005 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2005 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 1 Satz 1 BauGB ist am 17.06.2008 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 26.02.2009 die Änderung des Beschlusses (10.03.2005) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 Rogätzter Straße und die Weiterführung des Änderungsverfahrens in den Teilbereich Nr. 178-4B und 178-4C beschlossen. Der Teilbereich Nr. 178-4A wird unter der Bezeichnung "Südlich Peter-Paul-Straße" weitergeführt.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.03.2009 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 26.02.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 "Rogätzter Straße", Teilbereich Nr. 178-4A und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A, die Begründung mit Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2009 bis 29.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2009 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4A ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.12.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 "Rogätzter Straße", Teilbereich Nr. 178-4A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Nach der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 10.11.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), ist am 21.11.2012 als Satzung beschlossen worden.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich 178-4A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Plan im Auftrag der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4, Teilbereich Nr. 178-4A überarbeitet wurde.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 21. NOV. 2012

Stadtplannungsamt

## Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

| Nutzungsschablone         |   |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß      |
| §§ 4, 6 BauNVO            | § 20 BauNVO                               |
| Grundflächenzahl GRZ      | Geschossflächenzahl GFZ                   |
| §§ 17, 19 BauNVO          | § 17, 20 BauNVO                           |
| Bauweise                  | Oberkante (OK) über 46 m NHN              |
| §§ 22 BauNVO              | als Mindest- bis Höchstmaß bzw. Höchstmaß |

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

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Baulinie § 23 Abs. 3 BauNVO

### 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. 5 und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

F Feuerwehr

### Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

### Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, öffentlich

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109\* § 9 Abs. 7 BauGB

≤ 60 dB(A)

≤ 65 dB(A)

≤ 70 dB(A)

≤ 75 dB(A)

≤ 80 dB(A)

≤ 85 dB(A)

\* - Übernahme aus ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz "Immissionsschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 178-4 "Rogätzter Straße" der Landeshauptstadt Magdeburg, Juli 2008

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Flurstücksgrenze (Bestand)

Flurgrenze (Bestand)

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplannungsamt Magdeburg

DS / Anlage 2

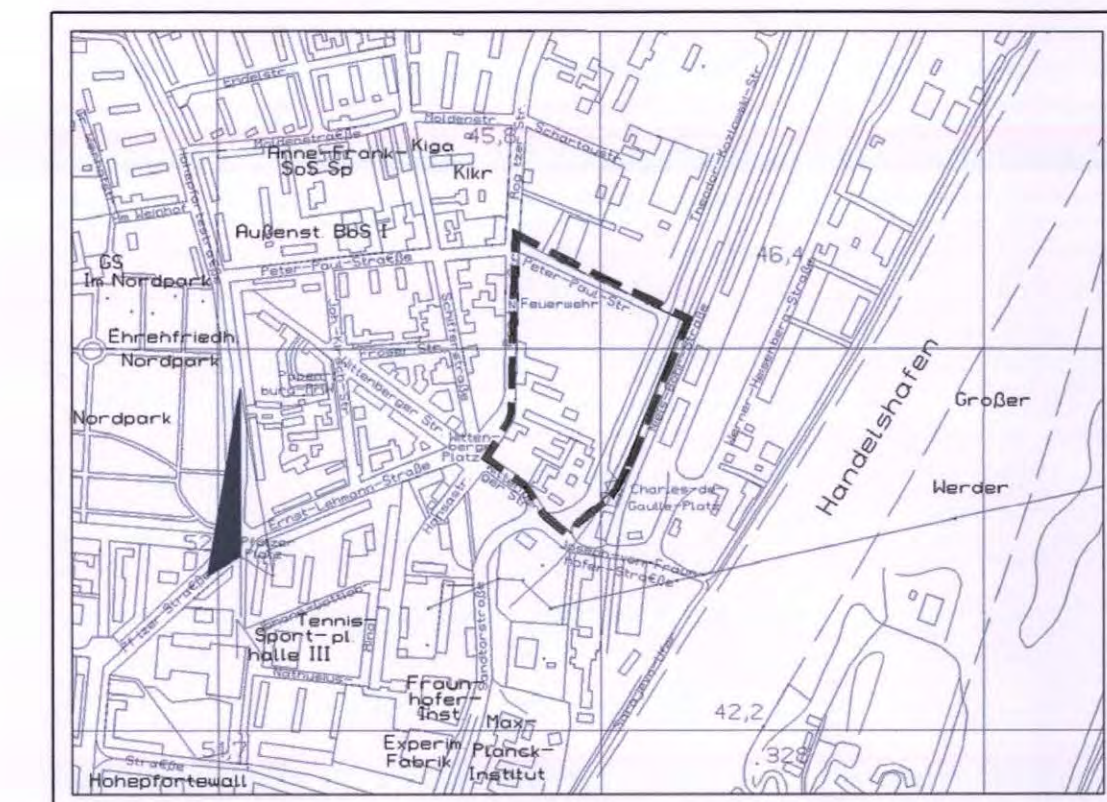
Satzung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4

Teilbereich Nr. 178-4A

SÜDLICH PETER-PAUL-STRASSE

Stand Juli 2012

Maßstab 1 : 1000



Planverfasser:  
Ing.-gruppe Steinbrecher + Partner  
Halberstädter Straße 40a  
39 112 Magdeburg

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