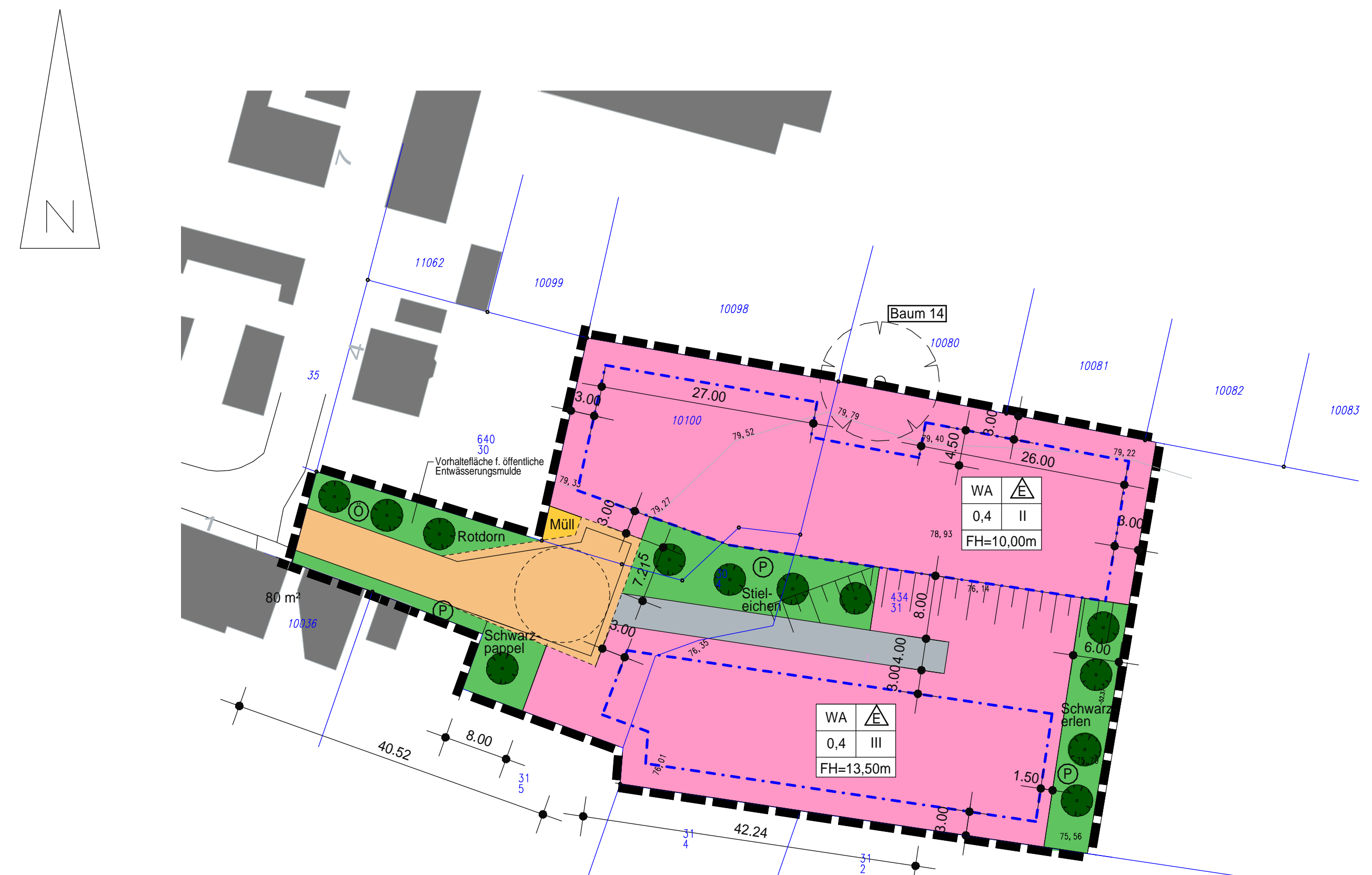


Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
Öbvermling Dietwalt Hartmann
Maßstab: 1:250
Stand: Dezember, 2014

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 608
Maßstab: 1:1000

[ALK /11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das im Planteil A zulässige III Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Die gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl darf nicht angewendet werden
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Firsthöhe im Plangebiet mit II Vollgeschossen maximal 10,00 m = 89,50 m ü. NHN und mit III Vollgeschossen (3.Geschoss= Staffelfgeschoss) maximal 13,50 m = 89,50 m ü. NHN nicht überschreiten darf.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
 - Die folgenden Baumpflanzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt
 - Entlang der Zufahrt sind auf der Grünfläche nördlich der Straße drei Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls Scarlet") mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen
 - Auf der Grünfläche südlich des Wendepplatzes ist ein Schwarzpappel (Populus nigra) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen
Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
 - Auf der Grünfläche nördlich der Privatstraße im zentralen Bereich des Geltungsbereichs sind vier Stieleichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen. / Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
 - Auf der Grünflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind vier Schwarzerlen (Alnus glutinosa) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen. / Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
 - Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 352-2 "Schwanstraße" in Höhe von 980,2 Wertpunkten erfolgt durch die Entsiegelung und den Bau einer Grünfläche auf dem Flurstück 10210 in der Flur 440 in der Landeshauptstadt Magdeburg (Hoffläche der Schönebecker Straße 120 bis 122) mit einer Fläche von 2100 m².
 - Die Ersatzpflanzung von Bäumen erfolgt durch die Pflanzung von 22 Bäumen auf dem Flurstück 10210 in der Flur 440 in der Landeshauptstadt Magdeburg (Hoffläche der Schönebecker Straße 120 bis 122). Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 18-20 cm zu verwenden. Dabei sind überwiegend einheimische Baumarten zu pflanzen wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Spiere, (siehe Umweltbericht)
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)
 - Für den Standort der Stieleiche (Baum mit der Nummer 14 lt. Bestandsplan) gelten innerhalb des Geltungsbereichs die folgenden Einschränkungen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen nicht zulässig:
 - Erdabtrag und Erdauftrag über 20 cm
 - Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
 - Schachtarbeiten für Kanäle und Leitungen
 - Der Einbau von Punkt- und Streifenfundamenten
 - Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien
- Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
 - Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
 - Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität wie unter II / 2)
 - Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur Laubgehölzhecken zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**

Das auf den privaten Baugrundstückflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Guldstücken zurückzuhalten und zu vsickern bzw. zu verwerten. Die jeweiligen Baugrundverhältnisse sind dabei zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:

 - Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
 - Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
 - Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft östlich und westlich des betroffenen Bereiches archäologische Denkmale bekannt sind, so dass das Bauvorhaben bodendenkmalpflegerisch begleitet werden muß. Im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde ist das Amt sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales " bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen ".
 - Grünordnung: Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
 - Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG.
 - Im Plangebiet liegt unter dem Oberboden eine Lössschicht von weicher bis steifer Konsistenz an. Jahreszeitlich und niederschlagsbedingt sind höhere Wasserstände möglich. Das lokale Auftreten von oberflächennaher Staunässe ist auf dem bindigen Untergrund zonal und temporär nicht auszuschließen.
 - Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Planzeichen

(§2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

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

| | |
|----|------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete |
|----|------------------------|
- Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

| | | | | |
|------------|----|------------|-----|---|
| 0,4 | II | 0,4 | III | 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß |
| FH=10,00 m | | FH=13,50 m | | II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | | | | III = Zahl der Vollgeschosse (3.Geschoss = Staffelfgeschoß) |
| | | | | FH = 10,00 m = 89,50 m ü. NHN |
| | | | | FH = 13,50 m = 89,50 m ü. NHN |
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

| | |
|---|------------------|
| E | nur Einzelhäuser |
|---|------------------|

— · — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|--------|------------------------------------|
| Orange | öffentliche Strassenverkehrsfläche |
| Grün | private Straßenverkehrsfläche |
- Sonstige Planzeichen**

| | |
|------------------|--|
| Black dashed box | Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|------------------|--|
- Flächen zur Abfallentsorgung** (§ 5 Abs.2 Nr.2b, Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

| | |
|--------|---|
| Yellow | Privater Standplatz für Müllcontainer (Größe ca. 14 m²) |
|--------|---|
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 Buchst. b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)

| | |
|--------------|-------------------------|
| P | Private Grünflächen |
| O | Öffentliche Grünflächen |
| Green circle | Neupflanzung von Bäumen |

Bestandsangaben

| | |
|----------------|------------------------|
| Blue line | Flurstücksgrenze |
| 10080 | Flurstücksnummer |
| Vertical lines | Erhaltung der Böschung |

Musternutzungsschablone

| Art des Baugebietes | Bauweise |
|---------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl | Anzahl der Vollgeschosse |
| Firsthöhe | |

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0374/16 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 352-2
SCHWANSTRASSE
Stand: September 2016

M 1 : 500

Planverfasser:
Bräse, Fischer, Schrotte & Weichert BauLand-GbR
Jahring 28
39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2016

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| <p>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 den Bebauungsplan Nr. 352-2 "Schwanstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 02.10.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 352-2.1 "Schwanstraße" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.10.2014 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 11.08.2015.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 21.04.2016 einen Verfahrenswechsel (Weiterführung als Bebauungsplan Nr. 352-2 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB), sowie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352-2 und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> |
| <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2016 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom 09.05.2016 gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 352-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 352-2 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p> | <p>Die Satzung des Bebauungsplanes 352-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 352-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 352-2 "Schwanstraße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p> |