



### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

- Planzeichenfestsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - OK 10 = Oberkante Gebäude in Meter über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
    - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 10 = Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsfläche
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)**
    - Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - öffentliche Grünflächen
  - 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)**
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Fahrrecht zugunsten der Baulastträger des Regenrückhaltebeckens zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Schallkontingent Lw\* Tag/Nacht in dB (A)/m<sup>2</sup>
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Leitung oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Leitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Vermerke**
  - Geisalanlagen (Werksbahn) gemäß gesondertem Genehmigungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG)

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ... den Bebauungsplan Nr. 349-2 'Am Jungferenberg' 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>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.06.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349-2 'Am Jungferenberg' beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.06.2007 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.09.2007 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 11.09.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349-2, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ... bis ... den Bebauungsplan Nr. 349-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Bürgermeister</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. 349-2 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>Bürgermeister</p>
<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 349-2 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>Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. ... ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 349-2 'Am Jungferenberg' ist damit in Kraft getreten.</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. 349-2 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>

### Planteil B Textliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

- In den Industriegebieten (GI) sind nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher. Dies gilt nicht für Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher in Verbindung mit sonstigen Betrieben, sofern diese im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind. Eine untergeordnete Größe liegt dann vor, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes, jedoch maximal 500 qm beträgt. (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 9 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) bis zu einer Baumassenzahl von 12 überschritten werden. Die Überschreitung ist durch Maßnahmen auszugleichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Im gesamten Plangebiet sind Bauhöhen bis zu 110 m über NN allgemein zulässig.

**Entwässerung**

- Befestigte Freiflächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund ihres Fugenteils oder der spezifischen Materialeigenschaften einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von 0,8) erreichen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 151 Abs. 3 WG LSA).
- Das im Industriegebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Bebauungsplangebiet vollständig zurückgehalten. Hierfür ist eine naturnah gestaltete Regenwasserhaltefläche als großflächige, muldenartige, mit Böschungserosion nicht steiler als 1 : 3 in das Bebauungsplangebiet zu integrieren. Die Uferbereiche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Des Weiteren sind Initialpflanzungen von Röhricht einzubringen.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Vor Beginn des Oberbodenabtrages sind die im Geltungsbereich vorhandenen Feldhamster durch Fachkundige abzusammeln und auf geeignete Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg mit gleichem Flächenumfang umzusiedeln. Die Bewirtschaftung ist mit dem Pächter der Ackerflächen vertraglich in hamstergerechter Bewirtschaftung zu vereinbaren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche ist in Abhängigkeit des ober- und unterirdisch vorhandenen Leitungsbestandes flächig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Die Sicherheitszonen im Leitungsbereich sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, und als extensiv bewirtschaftete Schotterrasenflächen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche im Wendehammer ist zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 1 heimischer standortgerechter Baum und 25 Sträucher oder Bodendecker zu pflanzen. Die Pflanzungen sind als Gruppen oder Einzelpflanzungen so anzuordnen, dass sie gestalterische Funktionen innerhalb der Grünfläche übernehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB)
- Als straßenbegleitende Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind groß- bis mittelkronige heimische standortgerechte Laubbäume in eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> beidseitig der Straße in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Vegetationsflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Industriegebieten sind zu begrünen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Je 50 m<sup>2</sup> sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 20 heimische Sträucher anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum in eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m zu pflanzen. Je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbaum und 5 Sträucher oder Bodendecker zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (§ 14, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 BauNVO LSA)
- Für die Beleuchtung sind im öffentlichen Bereich sowie an industriellen Bauten Natrium-Niederdruck- und/oder Natrium-Hochdrucklampen zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Fensterlose Fassaden ab 100 m<sup>2</sup> Fläche sind zu mindestens 20 % der Fläche dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 90 BauO LSA)

**Schallschutz**

- Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß TA Lärm 98 sind einzuhalten. Die Lärmkontingente der einzelnen Teilflächen werden durch zulässige Schallemissionen in Form von Immissionsrichtwerten sichergestellt und die Lärmkontingentierung gemäß § 15 der textlichen Festsetzungen angepasst wird. Dabei ist es zulässig, solche Schallminderungen zu berücksichtigen, die bei bestehenden oder geplanten Einzelvorhaben entstehen. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Abweichungen von diesen Werten sind in Ausnahmefällen zulässig, wenn sie mit schalltechnischen Einzelanweisungen begründet werden, sowie in der schutzbezogenen Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt ist und die Lärmkontingentierung gemäß § 15 der textlichen Festsetzungen angepasst wird. Dabei ist es zulässig, solche Schallminderungen zu berücksichtigen, die bei bestehenden oder geplanten Einzelvorhaben entstehen. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- In besonders begründeten Fällen ist eine Umverteilung der plangegebenen Emissionswerte zulässig wenn:
  - die Grundsätze des Bebauungsplanes erhalten bleiben
  - der Bestandsschutz bzw. der überwiegende Bestandsschutz bestehender Anlagen erhalten bleibt
  - die betroffenen Eigentümer und Betreiber dieser Änderung zugestimmt haben, sowie
  - die schalltechnische Untersuchung aktualisiert wird. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**Hinweise**

Eine Bebauung von Flächen innerhalb der Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabständen der Leitungstrassen ist nur mit Zustimmung der jeweiligen Versorgungsträger möglich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen im Abstand bis zu 40 m zu Bundesautobahnen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Im Abstand bis zu 100 m zu Bundesautobahnen bedürfen bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption für den Feldhamster wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg erstellt auf der Grundlage der von der obersten Naturschutzbehörde zu attestierenden artenschutzrechtlichen Befreiungslage für den Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines Altsiedellandes im Sinne der archäologischen Denkmalpflege. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kulturdenkmale entdeckt werden (siehe Begründung).

Beim Auffinden von Kampfmitteln ist die nächste Polizeidienststelle bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Sternstraße 12 zu informieren.

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 das Bebauungsplangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Zöllner, Magdeburg ein schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kann im Planungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg eingesehen werden.

**Landeshauptstadt Magdeburg**

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 349-2

Am Jungferenberg

Stand: Oktober 2007

Maßstab: 1 : 2 000

Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinhühne 6  
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenrausgabe: 09/2007