Planteil B
Textliche Festsetzungen, Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. In den Sondergebieten Hafen SO1 und SO2 und SO3 sind hafenrelevante Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig, wie hafenrelevante Be- und Entladeeinrichtungen, Lagerhallen, Werften, Reparatureinrichtungen für Schiffe, Übergabestationen LKW/Schiff und Hafenbahn/Schiff (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
1.2. Im Sondergebiet Hafen SO1 ist die Errichtung einer Schwerlastfläche für den Hafenbetrieb zulässig. Auf der Schwerlastfläche sind Verladeeinrichtungen zum und vom Wasser zulässig, wie: Übergabestationen LKW/Schiff und Hafenbahn/Schiff sowie deren Ver- und Entsorgungsanlagen. Gebäude und Überdachungen für den Güterumschlag sowie zugehörige gewerbliche Prozesse sind zulässig unter der Maßgabe, dass durch Tore bzw. Bauwerksöffnungen der parallel zur Kaianlage notwendige Verkehr gewährleistet wird einschließlich der Freihaltung des Lichtraumprofils der Hafenbahn (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
1.3. Im Sondergebiet Hafen SO2 ist max. eine Wohnung je Betrieb im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
1.4. In den Industriegebieten GI1 und GI2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Im Sondergebiet SO1 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,2 zulässig (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
2.2. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 BauNVO).

3. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1. Zur Erschließung des Baugebietes GI 1 sind max. 2 Grundstückszufahrten als Überfahrt der öffentlichen Grünfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

4. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

4.1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4.2. Der öffentliche Grünstreifen entlang der Straße (Entwässerungsgraben) ist mit Rasen zu begrünen.
4.3. Die im südlichen Abschnitt der Straße Am Hansehafen befindlichen großkronigen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4.4. Auf den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ist eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung mit heimischen Arten anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mind. 40 Sträucher und 4 Bäume zu pflanzen.
4.5. Private Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Je angefangene 8 Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (StU mind. 16 cm) und 5 heimische Sträucher in eine Pflanzfläche von mind. 10 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Wiesenfläche zu einer hochstaudenreichen Nasswiese zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen.
4.7. Das nach der Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsdefizit von 25.688 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell "Magdeburger Modell" für Eingriffe im sonstigen Plangebiet wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 14/36 kompensiert. Es soll auf dieser Fläche der ehemaligen Teersee eine halboffene Landschaft mit vielfältigen Lebensräumen entwickelt werden. Die Böschung nach Norden ist zu bepflanzen. Auf sonnenexponierten Böschungen sind Halbtrockenrasen zu entwickeln. Auf dem Plateau ist eine artenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln.
4.8. Für die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes zusätzlich zulässigen Eingriffe auf dem Flurstück 519/101 der Flur 201 sind auf einer Fläche von insgesamt 5.514 m² auf Teilflächen der Flurstücke 10537, 89/6, 80/4, 90/4, 93/3 und 93/4 (alles Flur 201) Landschaftshecken als flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Je 100 m² Grundfläche sind mind. 30 standortgerechte heimische Sträucher und 3 Heister (Schwarzpappel, Zitterpappel, Birke) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4.9. Auf dem Flurstück 10538 der Flur 201 sind mind. 32 großkronige Laubbäume, StU 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume sind zusätzlich zu den auf den privaten Grundstücken vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.4 und 4.5 zu realisieren.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. In den Gewerbe- und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 vom Dezember 2006 von 70 DB(A)/m² tags bzw. 55 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nur für die überbaubare Grundstücksfläche.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung , und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

ÖbVermIng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

1Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.02.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.03.2007 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.07.2008 durchgeführt

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung 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 mit Schreiben vom 26.02.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 13.08.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.09.2009 bis 19.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes N r. 103-2E ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103-2E 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden .

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

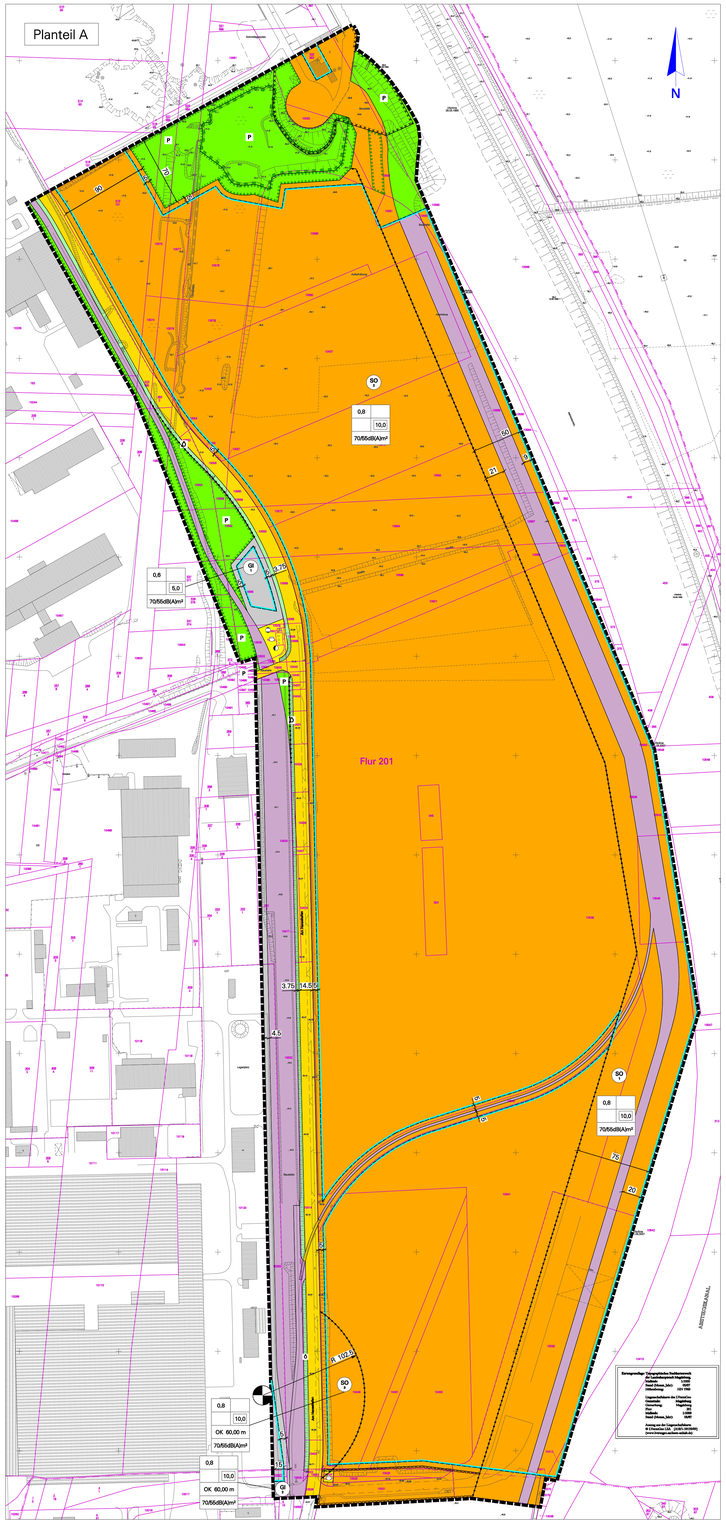
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes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

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

G:\DGN\BPLAENE\103-2E_1\A2011-01_Entwurf.103-2E.dgn



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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
SO — Sonstige Sondergebiete - Hafen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
10,0 — 10 = Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO)
OK 60,00 m — OK60 = maximale Gebäudehöhe siehe Textliche Festsetzungen 2.2 (§ 18 BauNVO)
70/65dB(A)/m² — 70/50dB(A)/m² = maximales Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgung
Elektrizität
Gas
Abwasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün
P — Private Grünflächen

7. 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 zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§.....)

II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 30 NatSchG LSA)

III. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

IV. Vermerke

Gleisanlagen (Hafenbahn)
gemäß gesondertem Genehmigungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG)

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Teil II Hinweise

II.1. Kampfmittelbeseitigung
Das gesamte Plangebiet ist Bombenabwurfgebiet. Es sind entsprechende Untersuchungen vor jeglichen erdeingreifenden Maßnahmen erforderlich.

II.2. Baumschutz
Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten.

II.3. Ausgleichsmaßnahmen
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Umweltbericht zu beachten.

II.4. Sichtdreiecke
Im Bereich der Kreuzung Hafenbahn/Straße sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Landeshauptstadt Magdeburg

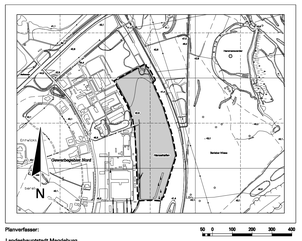
DS0027/11 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-2E

ROTHENSEER VERBINDUNGSKANAL

Stand: Februar 2011

Maßstab: 1 : 2 000



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

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2008