

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. In den Sondergebieten Hafen S01 und S02 und S03 sind hafenrelevante Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig, wie hafenrelevante Be- und Entladeeinrichtungen, Lagerhallen, Werften, Reparatureinrichtungen für Schiffe, Übergabestationen LKW/Schiff und Hafenhafen/Schiff (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2. Im Sondergebiet Hafen S01 ist die Errichtung einer Umschlagfläche für den Hafenebetrieb zulässig. Auf der Hafenumschlagfläche sind Verladeeinrichtungen zum und vom Wasser zulässig, wie: Überbstationen LKW/Schiff und Hafenhafen/Schiff sowie deren Ver- und Entsorgungsanlagen, Gebäude und Überdachungen für den Gütermuschlag 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 Lichttransprofils der Hafenhafen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3. Im Sondergebiet Hafen S02 ist max. eine Wohnung je Betrieb im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmeweise zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.4. In den Industriegebieten G11 und G12 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 S01 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,2 zulässig (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 BauNVO).
3. Grundstückszufahren (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- 3.1. Zur Erschließung des Baugebietes G1 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 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)
- 4.1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksf lächen 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 Bäume und 4 Bäume zu pflanzen.
- 4.5. Private Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Je angelegten 8 Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbau (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 Wiesfläche zu einer hochstaudeureichen 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" ist durch die Einfälle im sonstigen Plangebiet wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen nach dem Flurstück 1/486 kompensiert. Es soll auf dieser Fläche der ehemaligen Teeseeen 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 Hochstaudeufurde 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 1053/6, 89/6, 80/4, 90/4, 93/3 und 93/4 (alles Flur 201) Landschaftstecken als flächige Grünfläche anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mind. 30 standortgerechte heimische Sträucher und 3 Heister (Schwarzahorn, Zitterpappel, Bäume) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 4.9. Auf dem Flurstück 1053/8 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_{gk}) 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 Grundstücksf läche.

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

	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
	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 80,00 m	OK80 = maximale Gebäudehöhe siehe Textliche Festsetzungen 2.2 (§ 18 BauNVO)
70/55dB(A)m²	70/55dB(A)m² = maximales Emissionskontingent (L_{eq}) 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)

	Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün
	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 Leittungsrecht 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 (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahme

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

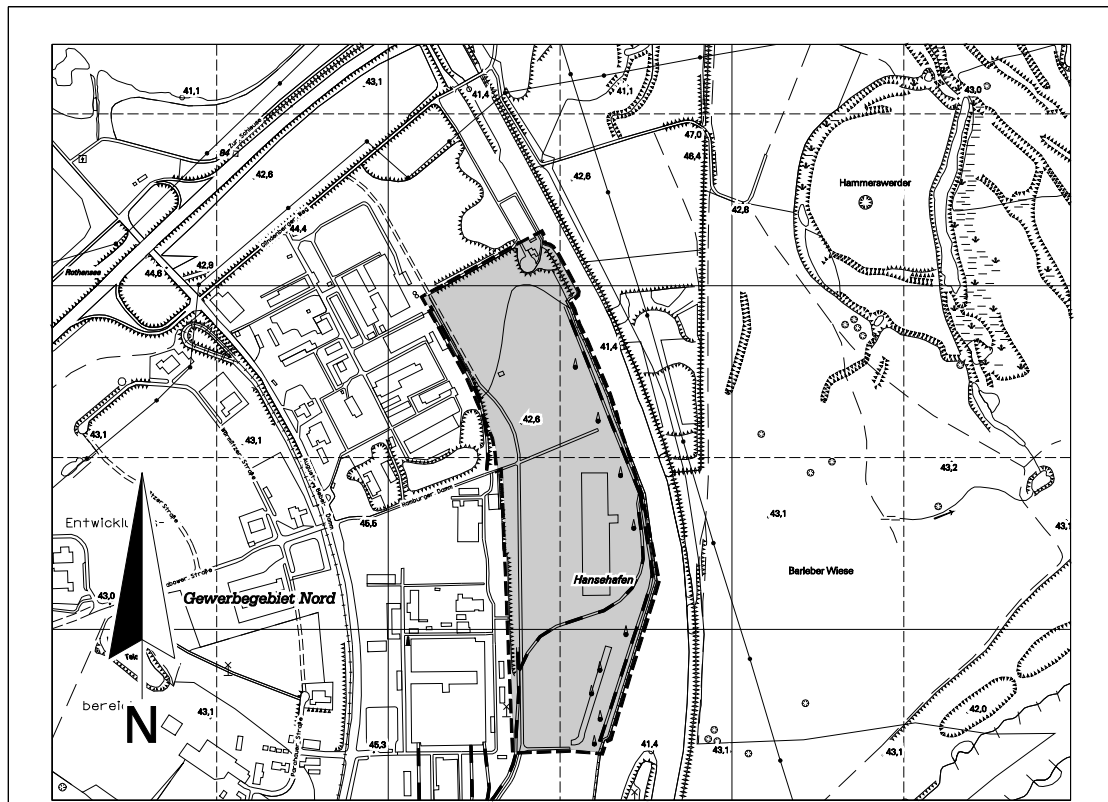
	Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
---	--
- IV. Vermerke

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

- 1.1. **Kampfmittelbeseitigung**
Das gesamte Plangebiet ist Bombenabwurfgebiet. Es sind entsprechende Untersuchungen vor jeglichen erd Eingreifenden Maßnahmen erforderlich.
- 1.2. **Baumschutz**
Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten.
- 1.3. **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.
- 1.4. **Sichtdreiecke**
Im Bereich der Kreuzung Hafenbahn/Straße sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

DS0013/12 Anlage 2
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg


Maßstab: 1 : 2 000



Planverfasser: 50 0 100 200 300 400
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 02/2012