

**PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG**
(nach § 2 (4) und (5), 2. Halbsatz PlanzV90)

- Planzeichenfestsetzung**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 (WA) Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bis Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß zulässige Überschreitung s. Textfestsetzung
 GH 74 m ü. NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 bebaubare Fläche
 offene Bauweise
 geschlossene Bauweise
 - Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Private Verkehrsfläche
 Begrenzungslinie
 Einfahrtbereich
 - Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Private Grünfläche
 hier: Rasenfläche oder Pflanzfläche
 Private Grünfläche
 hier: Schotterrasen, Rasengittersteine
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 Baum zu erhalten, s. textliche Festsetzung
 Baum anzupflanzen
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
 (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
 Vorhandene Gebäude
 GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 GGa Gemeinschaftsgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Gehrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 M Standort für Wertstoffcontainer
 Vorhandener Baumbestand

**PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
1.1 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 genannten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
- Einschränkung der festgesetzten Geschosshöhe (§16 Abs. 6 BauNVO)**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das im Planenteil A zulässige III Geschoss und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 das im Planenteil A zulässige IV Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die im Planenteil A festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudevorsprünge, Erker, sonstige Gebäudeteile und Terrassen bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)
 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. (§9 (1) Nr. 25 b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
 Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Solitärbaumes am festgesetzten Standort, Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes, Pflanzqualität mind. Stammumfang 20-25 cm.
 Die vorhandene Mauer westlich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, die Südfassade des Gewerbehofes und in Verlängerung die Südfassade der angrenzenden Gemeinschaftsgarage sind extensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je lfd. Meter Mauer ist mindestens ein selbstklimmender Kletterstrauch zu pflanzen.

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obststamm oder Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA 1 3 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke WA4, 5 und 6 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Parkstellflächen - Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW soll vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatteln und Schotterrasen.

Entwässerung § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 muss das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke auf den Grundstücken verbleiben bzw. ist dort zu verwerfen. Aufgrund der Bodenverhältnisse muss dabei mit Staunässe gerechnet werden.

Bodenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 Im Bereich des ehemaligen Tanklagers und somit des Kontaminationsschwerpunktes sind Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

1.5 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
 Auf dem 8 m breiten Geländestreifen am südlichen Rand des Grundstücks 10723 ist eine Streuobstwiese anzulegen. 7 Obststämme sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine ein- bis dreimalige Mähd pro Jahr.
 Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken anzubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen. Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartiersangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Anbringen empfohlen.

Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303-3.1 "Schrotepark" in Höhe von 470,08 Wertpunkten erfolgt durch die Umsetzung der folgenden Pflanzmaßnahmen:
 a. Pflanzung von 9 Obststammstämmen
 b. Anlage einer einreihigen Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Arten. Abstand in der Reihe 1,0 m, Länge 257,5 m bzw. einer Fläche von 515 m².
 Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 7044/1 (Flur 344) innerhalb des Geländes des Schulumweltzentrums - Okschule in der Harsdorfer Straße 67 ausgeführt.

2.0 Vermerke und Hinweise
Grünordnung:
 Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten 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.
Baumschutz:
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6 2009 - ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
Pflanzarbeiten:
 Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
Bodenschutz:
 Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
Bodenkunde:
 Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei freigelegten archäologischen Funden eine gesetzliche Meldefrist. Dabei ist insbesondere nach § 9(3) sowie § 14 (9,10) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu verfahren.
Kampfmittel:
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

**Landeshauptstadt
Magdeburg**

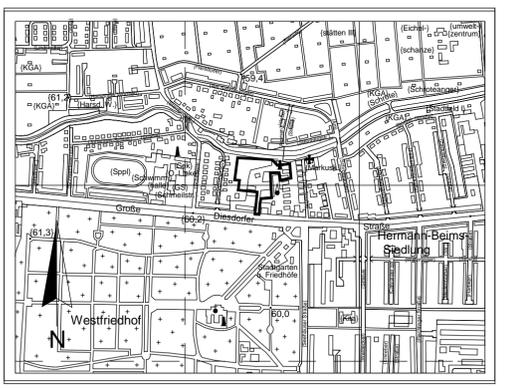
Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0037/12 Anlage 2

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

SCHROTEPARK
Stand: März 2012

M 1 : 500



<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 § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 393), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.</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>Entwurfsbearbeitung</p> <p>Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1 wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Lindner + Canehli Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.03.2009 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB, auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark" beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.04.2009 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.01.2012 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausfertigung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</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>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>