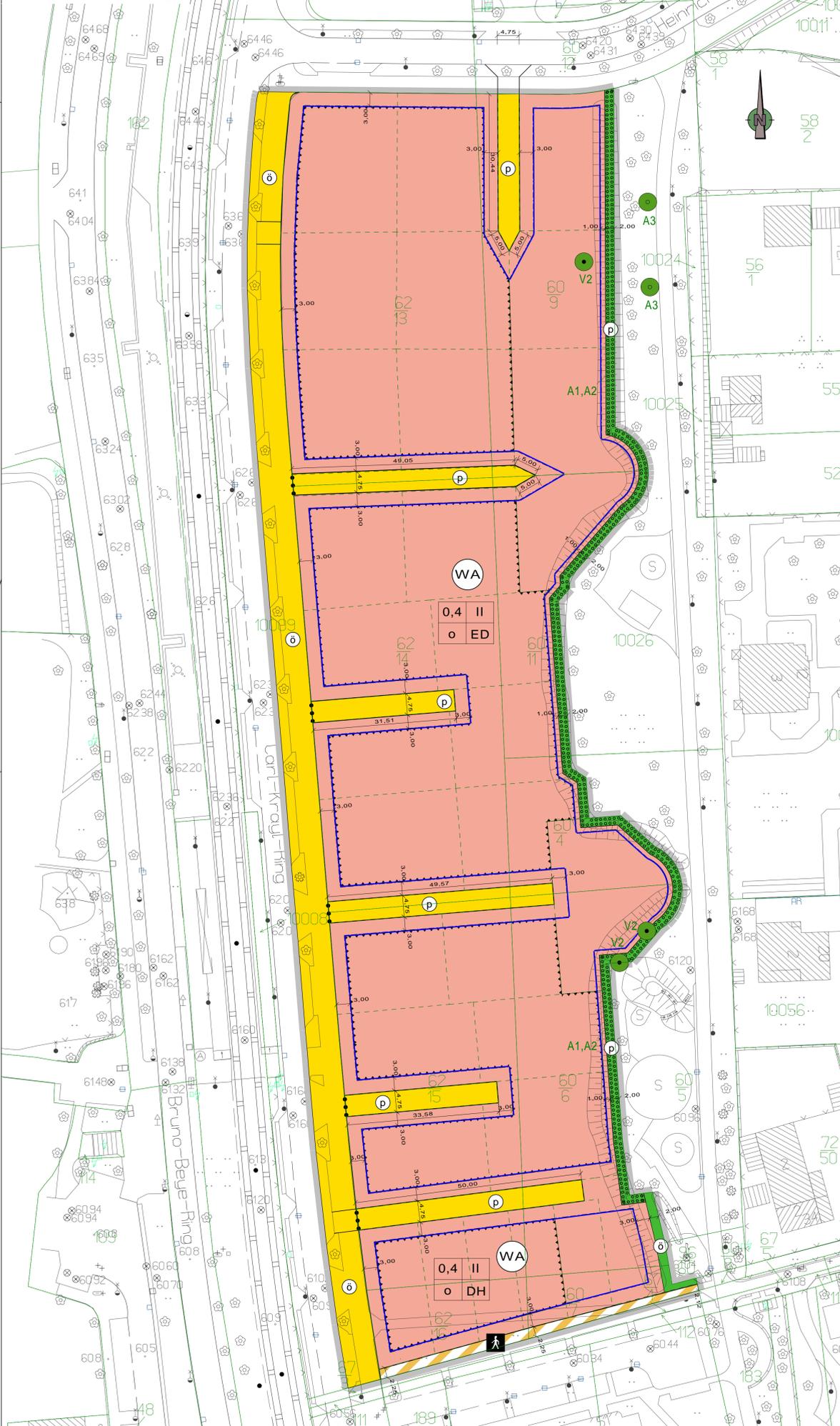


Teil A - Planzeichnung



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegelabdruck 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

Siegelabdruck ÖVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-2.1 wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro LANGE & JÜRRIES
 Karl-Schurz-Str. 1
 39114 Magdeburg

Magdeburg, den

Siegelabdruck Planverfasser

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.01.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17.02.2012 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den

Siegelabdruck Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs.2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den

Siegelabdruck Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.301-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegelabdruck Oberbürgermeister

- Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlatzV 90)**
- I. Planzeichenfestsetzung**
- 1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 - 2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,4 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 Die Höhenlage der Baugrundstücke entspricht der Höhenlage der jeweils anliegenden privaten Erschließungsstraße +/- 0,25 m.
 - 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 DH = nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Trennung Straßenverkehrsfläche öffentlich/privat
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - 6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - A1-A2 Pflanzgebiet 1 und 2 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen
 - A3 Pflanzgebiet 3 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen
 - V2 Erhaltung von Bäumen
 - 7. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz von Geräuschen - Lärmeinwirkungsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Parzellengrenzen laut Vorhabenplan

II. Vermerke

- Parzellengrenzen
- Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 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.
- Magdeburg, den
- Siegelabdruck Oberbürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.
- Magdeburg, den
- Siegelabdruck Oberbürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.301-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan Nr.301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" ist damit in Kraft getreten.
- Magdeburg, den
- Siegelabdruck Stadtplanungsamt
- Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr.301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" übereinstimmt.
- Magdeburg, den
- Siegelabdruck Stadtplanungsamt
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB 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
- Siegelabdruck Stadtplanungsamt

Teil B - Textliche Festsetzungen

- §1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugbiet WA, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baugbiet WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 nicht zulässig.
- §2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Plangebietsgrenze sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
- §3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- (1) Im Baugbiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:
- Einfriedungen, Kleinkinderspielfläche, Fahrradstände
 - Trennwände zwischen Terrassen sowie selbständige Sicht- und Windschutzbänken bis 1,80 m Höhe und 5 m Gesamtlänge je Grundstück
 - Gartenhäuser bis max. 10 m² und Kleingewächshäuser bis max. 15 m² Grundfläche je Baugrundstück
 - Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen
- §4 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie 1a BauGB)**
- (1) Auf der privaten Grünfläche an der östlichen Außengrenze des Plangebietes ist eine 2,00 m breite Gehölzhecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke ist nicht attrin zu pflanzen und nicht als Zierhecke zu verschneiden. Nadelholzpflanzungen innerhalb der als private Grünfläche eingestufte Hecke haben grundsätzlich zu unterbleiben.
- (2) Entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes werden auf die Grünfläche (siehe A1) 33 Einzelbäume (A2) gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Die Bäume sind in die Maßnahme A1 zu integrieren.
- (3) Als Pflanzfläche für 2 Spitz-Ahorn als Ersatz für den zu fallenden Straßenbaum wird die öffentliche Grünfläche an der östlichen Seite des Plangebietes vorgesehen (A3).
- (4) Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- §5 Flächen mit Vorkehrung zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**
- (1) Zum Schutz vor Lärm müssen in der - vom Carl-Krayl-Ring ausgehenden - ersten und zweiten Baureihe - bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung nördlicher Fenster zum Carl-Krayl-Ring mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einem dem Carl-Krayl-Ring nicht direkt zugewandten Seite hin ausgerichtet sein - bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küche sind, zu einer dem Carl-Krayl-Ring nicht direkt zugewandten Seite hin ausgerichtet sein. Ausnahmen hiervon bilden jene Grundstücke in der zweiten Baureihe, welche bereits eine Bebauung in der ersten Baureihe aufweisen.
- (2) Eine Fassade ist dem Carl-Krayl-Ring nicht direkt zugewandt, wenn der Winkel zwischen Straßenseite und Fassade mindestens 80° beträgt.
- Hinweise:**
- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten.
 - Das Planungsgebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung bzw. vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
 - Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt.
 - Sollten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bei der Errichtung der Wohnbebauung bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 5402719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- (A1) Pflanzliste für Sträucher-Hecke: Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtentagel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Ge-meiner Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus ssp.), Hagebutte (Rosa canina)
- (A2) Pflanzliste für Einzelbäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata)
- (A3) Pflanzliste für Einzelbäume: Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Landeshauptstadt Magdeburg
 Fachbereich 62, Vermessungsamt und Baurecht
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 513
 Stand der Planungsunterlage: 11/2011

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
 durch: Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich 62
 am: 22.03.2012
 Aktenzeichen: A18/1-10159/09

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0114/12 Anlage_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-2.1

CARL-KRAYL-RING

Stand: Juni 2012

M 1:500

Planverfasser:
 Ingenieurbüro Lange & Jürries
 Straßenbau, Teilbau, Hochbau
 Karl-Schurz-Str. 1, 39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtkartennachzuges: 05/2011