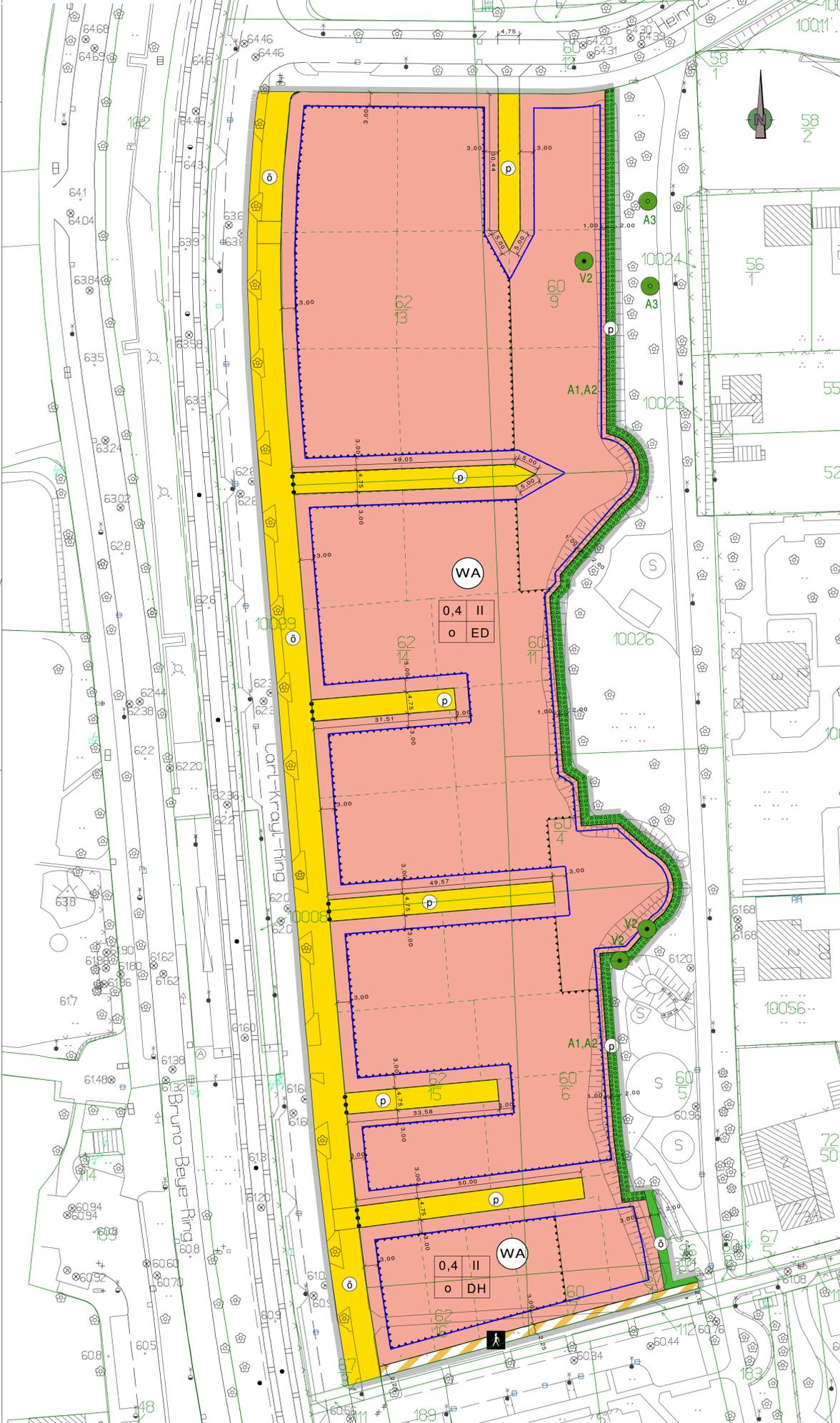


# Teil A - Planzeichnung



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. 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 und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 06.09.2012 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 12.10.2012 über das Amtsblatt Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.10.2012 bis 19.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den ..... Siegelabdruck Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 17.10.2012 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 PlanV 90)

### I. Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 V.M. § 19 BauNVO)  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)  
DH = Die Höhenlage der Baugrundstücke entspricht der Höhenlage der jeweils anliegenden privaten Erschließungsstraße gemäß Durchführungsvertrag

#### 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  
⑥ öffentliche Straßenverkehrsfläche  
⑤ private Straßenverkehrsfläche mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger  
④ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

① öffentliche Grünfläche  
② private Grünfläche

#### 6. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

① 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  
② Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
③ Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen - Lärmeinwirkungsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### II. Vermerke

--- Parzellengrenzen laut Vorhabenplan

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 Bebauungsplan 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 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, 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 vorhabenbezogenen 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 Baugebiet WA, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- 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 Baugebiet WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 nicht zulässig.
- §2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planbegrenzung sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
- §3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
(1) Im Baugebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:  
a) Entwürden, Kleinkinderspielfläche, Fahrradstände  
b) Trennwände zwischen Terrassen sowie selbstständige Sicht- und Windschutzblenden bis 1,80 m Höhe und 5 m Gesamtlänge je Grundstück  
c) Gartenhäuser bis max. 10 m<sup>2</sup> und Kleingewächshäuser bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück  
d) Pergolen, Klopffangern, 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 artrein zu pflanzen und nicht als Zierhecke zu verschneiden. Nadelholzpflanzungen innerhalb der privaten 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 fällenden Straßenbaum wird die öffentliche Grünfläche an der östlichen Seite des Plangebietes vorgesehen (A3).  
(4) Das anfallende Niederschlagswasser kann bei geeignetem Baugrund auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder durch Speicherung auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung genutzt 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 aus gesehenen - ersten und zweiten Baureihe - bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung notwendiger Fenster zum Carl-Krayl-Ring mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer 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:**  
(1) Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.  
(2) Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten.  
(3) Das Plangebiet ist nicht als belastete Fläche mit Kampfmitteln registriert. Sollten bei jeglichen Tieflandarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle zu informieren.  
(4) 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.  
(5) 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.  
(6) Zur Entgeltzahlung für das Regenwasser der Privatstraße und für die Abwicklung zukünftiger Revisionsmaßnahmen der beiden privaten Kanäle (für Schutz- und Regenwasser) müssen alle Anrainergrundstücke die gesamtschuldnerische Haftung vertraglich übernehmen.  
(7) Entsprechend ungünstiger hydrogeologischer Bedingungen ist für Einzelvorhaben eine Baugrunduntersuchung zu empfehlen.
- (A1) Pflanzliste für Sträucher-Hecke:**  
Pflanzarten: Eukalyptus europaeus, Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Ge-meiner Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus ssp.), Hagebutte (Rosa canina)  
**(A2) Pflanzliste für Einzelbäume:** Eibersche (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 / 514  
Stand der Planungsunterlage: 11/2011  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt: Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich 62  
am: 22.03.2012  
Aktenzeichen: [ALK / 10/2011] © LvermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-10159/09

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
DS0490/12 Anlage\_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1  
**CARL-KRAYL-RING**  
Stand: November 2012  
M 1:500

