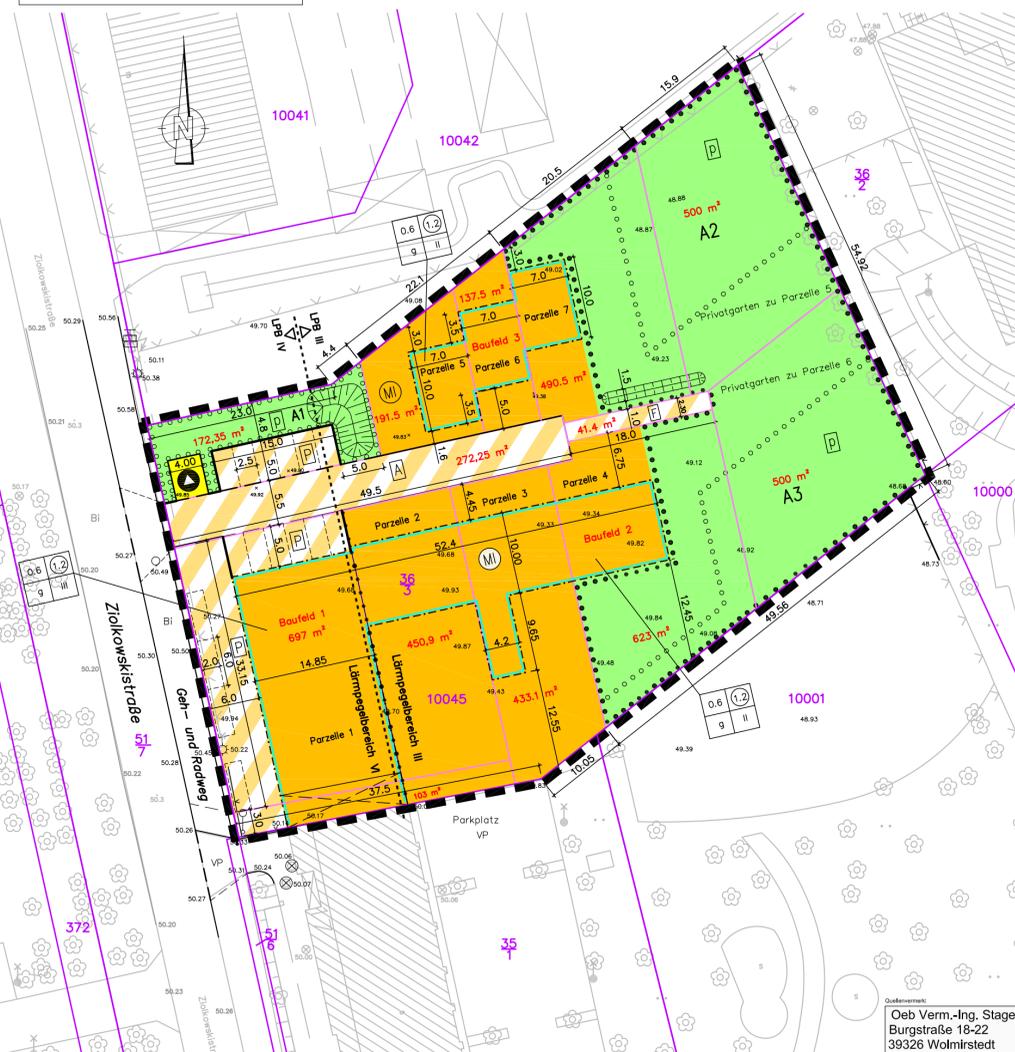


# Planteil A

**Kartengrundlage:**  
 Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
 Maßstab: 1:1.000  
 Höhenbezug: NHN 1992  
 Stand (Monat/Jahr): 10/2014

Liegenschaftskarte des LVermGeo  
 Gemeinde: Magdeburg, Stadt  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 288  
 Maßstab: 1:1.000  
 [ALK / 06/2013] © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09



## I. Planzeichenfestsetzung

(gem. §2 PlanZV 90)

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)  
 1,2 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)  
 II = Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

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

g = geschlossene Bauweise  
 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

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

private Verkehrsfläche, Anliegerstraße  
 private Verkehrsfläche: Parkplätze  
 private Verkehrsfläche: Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

privater Müllcontainersammelplatz

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche/ Versickerungsanlage

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 A1 = private Ausgleichsfläche A1  
 A2 = private Ausgleichsfläche A2  
 A3 = private Ausgleichsfläche A3

Umgrenzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich ( IV und III ) gemäß Festsetzung 5 (siehe Schalltechnisches Gutachten)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)  
 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 geplante Grundstücksgrenzen

## Planteil B / Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die in einem Mischgebiet MI gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 7-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungstätten) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.  
 (2) Die Grundflächenzahl der Baufelder 2 und 3 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu max. 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Ausgleichsmaßnahme A 1 - Anlage einer Strauch-Baumhecke:  
 Zur Abgrenzung der privaten Parkplätze ist auf der angrenzenden Nordseite auf einer etwa 175 m<sup>2</sup> große Fläche eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 3 Stück standortgerechte kleinkronige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm und 25 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Der Bereich der Versickerungsanlage ist von einer Bepflanzung freizuhalten, es erfolgt für diesen Bereich eine Rasenansaat.

(2) Ausgleichsmaßnahme A 2 - Anlage einer Strauch-Baumhecke:  
 Die vorhandene Strauch-Baumhecke an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist in Richtung Westen auf einer Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> durch eine Strauch-Baum-Hecke zu erweitern. Es sind 5 Stück standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm und 65 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 3xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

(3) Ausgleichsmaßnahme A 3 - Anlage einer Strauch-Baumhecke:  
 Die vorhandene Strauch-Baumhecke an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist in Richtung Westen auf einer Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> durch eine Strauch-Baum-Hecke zu erweitern.

Es sind 5 Stück standortgerechte Klein- bis mittelkronige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm und 65 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

4. Sonstiges

(1) Auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

(2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung von Stellflächen, Garagen oder Carports nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Gartenhäuser, Pavillons oder Terrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup>, jedoch nur außerhalb der Pflanzgebotflächen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Im Bebauungsplangebiet kommt es auf Grund von Lärmimmissionen der angrenzenden Verkehrsstraßen zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005. Durch bauliche Vorkehrungen sind Maßnahmen zu erzielen, die vor allem nachts ausreichend Schutz vor Schallimmissionen sichern. Die Anordnung der schutzbedürftigen Bereiche ist in solche Richtungen zu erfolgen, die eine Abschirmung durch den jeweiligen und durch fremde (dauerhafte) Baukörper zulassen. Eine mechanische Lüftung für schutzbedürftige Räume ist vorzusehen, um ausreichende Luftwechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern. Die Dimensionierung von Fenstern und (leichten) Dächern ist in Abhängigkeit vom angestrebten akustischen Komfort durchzuführen.

(2) Die Außenbauteile der Räume mit Anordnung auf der Lärm zugewandten Seite sind entsprechend dem Lärmpegelbereich und den damit verbundenen Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 auszubilden.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am

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

Entwurfsbearbeitung  
 Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 wurde ausgearbeitet von:

Verfahren  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.04.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 "Ziolkowskistraße 15 g/f" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.05.2014 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Baum- und Strauchliste:

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn  
 Betula pendula - Sand-Birke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
 Prunus padus - gem. Taubenkirsche  
 Ribes sanguineum - Johannisbeere  
 Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder  
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

1. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Bauschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.  
 2. Sollte während der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - ist zu informieren.

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

ÖbVermIng / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Planverfasser

Oberbürgermeister

Siegel

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.06.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1, 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.

Siegel

Magdeburg, den

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1, einschließlich 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 ausgefertigt.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 übereinstimmt.

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 153-1.1 "Ziolkowskistraße 15 g/f" ist damit in Kraft getreten.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 22.07.2014

Magdeburg, den

Siegel

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Siegel

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt  
 Magdeburg

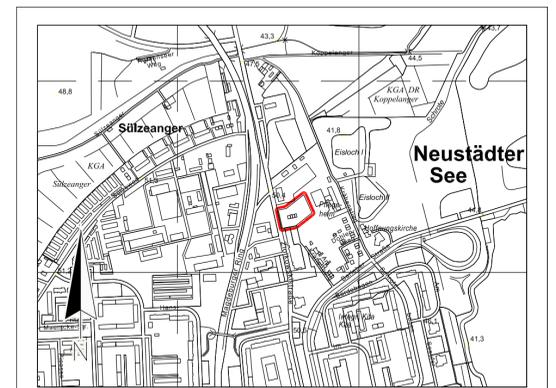


DS0049/15 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1  
 ZIOLKOWSKISTRASSE 15g/f  
 Stand: Februar 2015

M 1 : 500



Planverfasser:

Legroform  
 Büro für Freiraumplanung  
 Olivenstedter Straße 9  
 39 108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Staatkartenauszuges: 11/2013