Teil A - Planzeichnung

Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
ÖbVermIng Dietwalt Hartmann
Maßstab: 1:250
Stand: Dezember, 2014

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg,Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 608
Maßstab: 1:1000

[ALK /11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung
   Allgemeine Wohngebiete (WA)
2. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß§ 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das im Planteil A zulässige III Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
4. Die gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl darf nicht angewendet werden
5. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Firsthöhe im Plangebiet mit II Vollgeschossen maximal 10,00 m = 89,50 m ü. NHN und mit III Vollgeschossen (3.Geschoss= Staffelgeschoss) maximal 13,50 m = 89,50 m ü. NHN nicht überschreiten darf.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)

1. Die folgenden Baumpflanzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt
1.1 Entlang der Zufahrt sind auf der Grünfläche nördlich der Straße drei Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls Scarlet") mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen
1.2 Auf der Grünfläche südlich des Wendeplatzes ist ein Schwarzpappel (Populus nigra) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen
Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
1.3 Auf der Grünfläche nördlich der Privatstraße im zentralen Bereich des Geltungsbereichs sind vier Stieleichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen. / Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
1.4 Auf der Grünflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind vier Schwarzerlen (Alnus glutinosa) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen. / Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
2. Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 352-2 "Schwanstraße" in Höhe von 980,2 Wertpunkten erfolgt durch die Entsiegelung und den Bau einer Grünfläche auf dem Flurstück 10210 in der Flur 440 in der Landeshauptstadt Magdeburg (Hofffläche der Schönebecker Straße 120 bis 122) mit einer Fläche von 2100 m².
3. Die Ersatzpflanzung von Bäumen erfolgt durch die Pflanzung von 22 Bäumen auf dem Flurstück 10210 in der Flur 440 in der Landeshauptstadt Magdeburg (Hofffläche der Schönebecker Straße 120 bis 122) . Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 18-20 cm zu verwenden. Dabei sind überwiegend einheimische Baumarten zu pflanzen wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Spiere.(siehe Umweltbericht)

III. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)

1. Für den Standraum der Stieleiche (Baum mit der Nummer 14 lt. Bestandsplan) gelten innerhalb des Geltungsbereichs die folgenden Einschränkungen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen nicht zulässig:
   - Erdabtrag und Erdauftrag über 20 cm
   - Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
   - Schachtarbeiten für Kanäle und Leitungen
   - Der Einbau von Punkt- und Streifenfundamenten
   - Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien

IV. Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
2. Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität wie unter II / 2)
3. Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur Laubgehölzhecken zulässig.

V. Sonstige Festsetzungen

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Hinweise:

1. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
2. Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
3. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales " bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen "
4. Grünordnung: Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmenzum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
5. Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz sowie §§ 44 und 45 BNatschG.
6. Im Plangebiet liegt unter dem Oberboden eine Lößschicht von weicher bis steifer Konsistenz an. Jahreszeitlich und niederschlagsbedingt sind höhere Wasserstände möglich. Das lokale Auftreten von oberflächennaher Staunässe ist auf dem bindigen Untergrund zonal und temporär nicht auszuschließen.

Planzeichen

(§2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,4	II
FH=10,00 m	

0,4	III
FH=13,50 m	

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III = Zahl der Vollgeschosse (3.Geschoss = Staffelgeschoß)
FH = 10,00 m = 89,50 m ü. NHN
FH = 13,50 m = 89,50 m ü. NHN

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

E — nur Einzelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Strassenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Flächen zur Abfallentsorgung

(§ 5 Abs.2 Nr.2b, Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Privater Standplatz für Müllcontainer (Größe ca. 14 m²)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , Nr. 25 Buchst. b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)

P — Private Grünflächen

Ö — Öffentliche Grünflächen

Neupflanzung von Bäumen

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

10080 — Flurstücksnummer

Erhaltung der Böschung

Musternutzungsschablone

Art des Baugebietes	Bauweise
Grundflächen-zahl	Anzahl der Vollgeschosse
Firsthöhe	

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 § 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 den Bebauungsplan Nr. 352-2 "Schwanstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 02.10.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 352-2.1 "Schwanstraße" beschlossen.
Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.10.2014 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 11.08.2015.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 352-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie einen Verfahrenswechsel (Weiterführung als Bebauungsplan Nr. 352-2 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB), beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 Auslegung, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 352-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 352-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung des Bebauungsplanes 352-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.
Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 352-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 352-2 "Schwanstraßeô ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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 vorhabenbezogen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

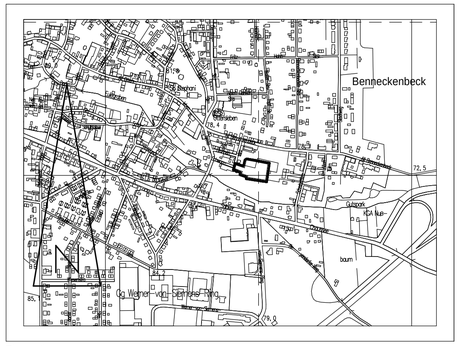
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt
Magdeburg

DS0463/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 352-2
SCHWANSTRASSE
Stand: Dezember 2015

M 1 : 500


Benneckenbeck
Bahnhof
Stadion
72,5
Gymnasium
Ost
Sportplatz
Schule
Friedhof
Schule
Kirche
Kirche
Kirche