

# Planteil A

## PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZVO)
- I. Planzeichenfestsetzung**
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)  

GE	Gewerbegebiet
----	---------------
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  

III	Geschosszahl als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH ... ü. NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
e	eingeschränktes Gewerbegebiet
Lw 65/50	flächenbezogener Schalleistungspegel
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  

—	Baugrenze
---	-----------
  - Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  

■	Straßenverkehrsflächen
—	Begrenzungslinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)  

⊙	Trafo
---	-------
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  

■	private Grünfläche
○	öffentliche Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  

⊠	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
⊠	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - sonstige Planzeichen**  

⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßstab 1 : 1000**  
0 10 20 30 40 50 m
- Kartengrundlage:**  
Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 11/14, Höhenbezug: NHN 1992  
Liegenschaftskarte des LVermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 615, Maßstab: 1:1000  
ALK / 3/2015 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) [A18/1-10159/09]  
Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

## PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes 348-1. Ausgenommen hiervon sind die textlichen Festsetzungen zu § 8 des rechtsverbindlichen B-Planes.

Die innere Erschließungsstraße ist beidseitig mit einer Böschung (Böschungsbreite zwischen 1,50m - 3,00m, entspricht dem 3-fachen Maß der Straßenhöhe über Gelände) ausgebildet. Diese Böschung ist dauerhaft zu erhalten.

**2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und**

**Entwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**  
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird in den öffentlichen Kanal abgeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Gewerbegrundstücke darf ungedrosselt bis zu einer maximalen Abflusspende von  $q_{max}=80l/(s*ha)$  zu den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanälen geleitet werden. Zusätzliche Mengen müssen auf dem Grundstück zurückgehalten werden bzw. in geeigneten Versickerungseinrichtungen versickert werden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Das Flurstück 22/12 (Flur613) ist anteilig (209m²) als gestufteter, dichter Gehölzbestand aus standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln. Je 100m² sind ein Baum, ein Heister und 25 Sträucher anzupflanzen.

**Vermerke und Hinweise**

**Baumschutz:**  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in aktueller Fassung zu beachten.

**Bodenfunde:**  
Bei relevanten Bodenfundungen ist grundsätzlich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, insbesondere nach § 9 (3) sowie § 14 (9, 10) zu verfahren.

**Bodenschutzrechtliche Belange:**  
Sollten 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.: 540-2715).  
Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Für das Anlegen von Grünflächen sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

**Leitungsbestand:**  
An der Westgrenze des Geltungsbereiches können sich Telekommunikationsleitungen teilweise auf privaten Grundstücksflächen befinden. Vor Beginn erdengreifender Maßnahmen ist der Leitungsträger zu benachrichtigen (Deutsche Telekom Technik GmbH, 39096 Magdeburg).

**Kampfmittel:**  
Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor der Durchführung erdengreifender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel erforderlich. Zuständig dafür ist die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord, Dezernat 21, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg.

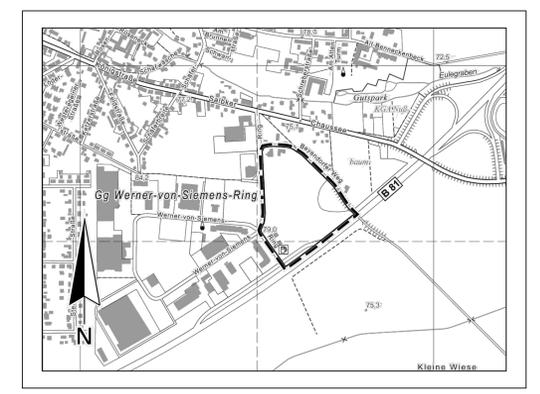
Landeshauptstadt  
Magdeburg



DS0316/16 Anlage 2    Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 348-1  
SALBKER CHAUSSEE SÜDSEITE  
in einem Teilbereich  
Stand: Juli 2016

M 1 : 1 000



Planverfasser:  
plan d. partner  
wehe & gotzner  
Ohlweide 10  
39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2015

<p>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 § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 "Salbker Chaussee Südseite" im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.10.2015 gemäß § 1 Abs.8 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung und die Auslegung des Entwurfes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 "Salbker Chaussee Südseite" im Teilbereich, beschlossen.</p> <p>Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.11.2015 über das Amtsblatt Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 und die Begründung haben vom 13.11.2015 bis 14.12.2015 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.01.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.05.2016 dem 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.2016 über das Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 und die Begründung haben vom 13.06.2016 bis 3.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2016 gemäß 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 im Teilbereich übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplannungsamt</p>	<p>Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 348-1 im Teilbereich, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplannungsamt</p>