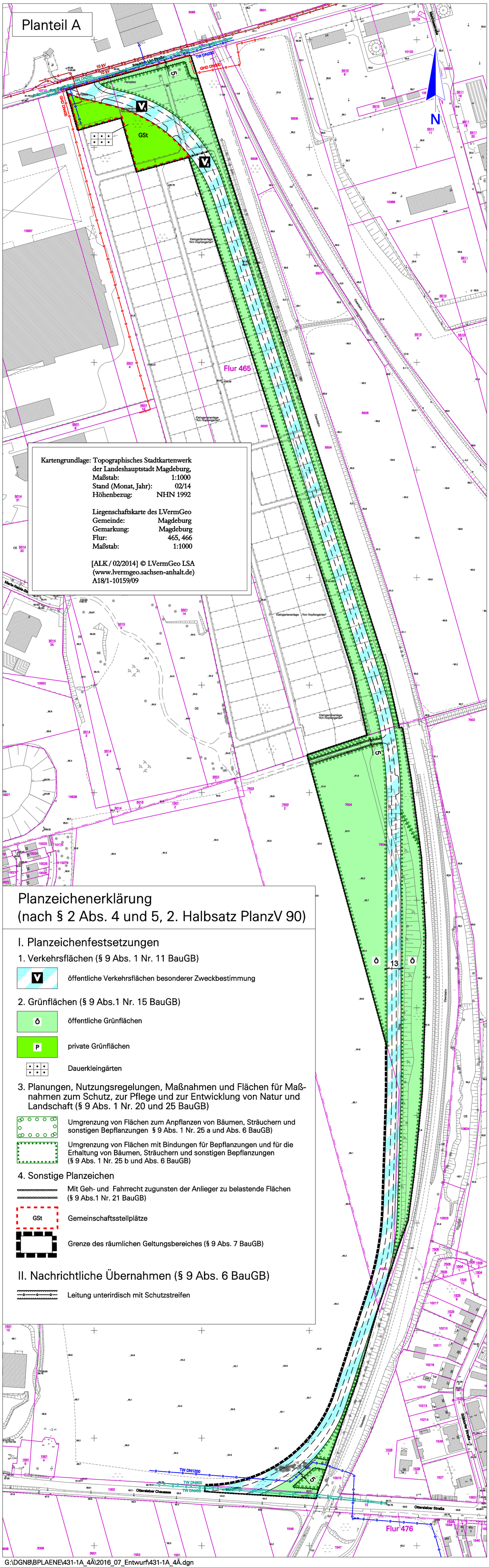
Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 02/14
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 465, 466
Maßstab: 1:1000

[ALK / 02/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

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

V — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Ö — öffentliche Grünflächen

P — private Grünflächen

Dauerkleingärten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen

Planteil B
Textliche Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1. Die im Planteil A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1/3 der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m²1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
   Die Nutzung der Werkstraße für Sondertransporte ist bei der Anordnung der Gehölzpflanzung zu beachten.
   Die Gehölzpflanzungen sind in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse' sowie ‚Nebentälchen in der Börde' auszuwählen.

2. Die auf Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:
   - Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
   - Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
   - Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 2,0 m
   - Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe

3. Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Wegen und Leitungen mit Laubhölzern in Mitteldeutschland heimischer Arten zu ersetzen.

4. Zum Schutz gebäudebewohnender Brutvögel ist während der jährlichen Hauptbrutsaison (von Mitte März bis Ende Juli) der Abriss sämtlicher Gebäude im Plangebiet untersagt.

5. Zum Schutz der Avifauna und Minderung der Lärmemission sind Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand und Baufeldräumung auf einen Zeitraum außerhalb der jährlichen Hauptbrutsaison (von Mitte März bis Ende Juli) zu beschränken.

6. Schaffung von Ersatznistbauten für Höhlenbrüter in geeigneten Habitaten der näheren Umgebung des Vorhabens (Werkstraße) in Abstimmung mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg.
   Für eine zerstörte Brutstätte von Feldsperling und Gartenrotschwanz sollen zwei Ersatzniststätten geschaffen werden, für eine zerstörte Brutstätte vom Wendehals drei Ersatzniststätten. Die Auswahl der Ersatzniststätten erfolgt artenspezifisch. Die Ausbringung erfolgt durch Fachleute.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

7. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist in V1 und V2 untergliedert und wie folgt festgesetzt:

   V1:
   Die Fläche dient dem Schwerlastverkehr sowie folgendem, eingeschränktem Nutzerkreis: anliegende Kleingärtner zur Erreichung Ihres Parkplatzes, der Bahn-AG sowie zur Erschließung des Flurstücks 7503/2 solange es landwirtschaftlich genutzt wird.

   V2:
   Die Fläche dient dem Schwerlastverkehr sowie folgendem, eingeschränktem Nutzerkreis: der Bahn-AG sowie zur Erschließung des Flurstücks 7503/2 solange es landwirtschaftlich genutzt wird.

Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Landwirts des Flurstücks 07503/2 in der Flur 465 gesichert. Das Flurstück 07503/2 ist außschließlich darüber erschlossen und zu befahren.

Hinweise:

(1) Für das Bebauungsplangebiet liegt eine schalltechnische Stellungnahme vom 23.11.2015 (öko-controll GmbH, Schönebeck) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

(2) Für das Bebauungsplangebiet liegt ein Baugrundgutachten vom 29.05.2015 (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Magdeburg) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

(3) Für das Bebauungsplangebiet liegt eine Kartierung des Feldhamsters vom 31.08.2015 (ÖKOTOP GbR, Halle) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

(4) Für das Bebauungsplangebiet liegt eine Kartierung der Brutvögel vom 11.09.2015 (ÖKOTOP GbR, Halle) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

(5) Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

(6) Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009 ist zu beachten.

(7) Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die bauausführenden Betriebe sollen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen werden.

(8) Im südlichen Bereich der Trassenführung befindet sich eine Vernässungsfläche, die in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässten Bereichen verzeichnet ist.

(9) Im Plangebiet ist eine Gasleitung nachrichtlich übernommen, siehe Anlage 1 der Begründung. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Landeshauptstadt Magdeburg

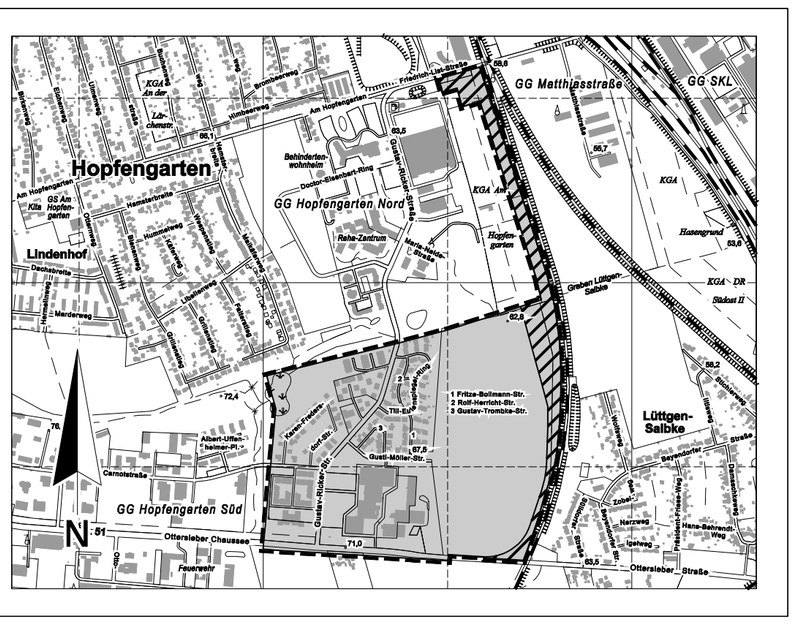
DS0146/16 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 431-1A

OTTERSLEBER CHAUSSEE/ AM HOPFENGARTEN, Teilbereich A

Stand: Juli 2016

Maßstab: 1 : 2.000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2016

G:\DGN8\BPLAENE\431-1A_4Ä\2016_07_Entwurf\431-1A_4Ä.dgn