

Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
Öbvermling 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

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
 - 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)
 - Die gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl darf nicht angewendet werden
 - 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
 - Die folgenden Baumpflanzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt
 - 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
 - Auf der Grünfläche südlich des Wendepplatzes ist ein Schwarzpappel (Populus nigra) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu pflanzen
Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
 - 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
 - Auf der Grünfläche 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
 - Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 352 - 2 "Schwanstraße" in Höhe von 980,2 Wertpunkten erfolgt auf dem Grundstück in Magdeburg, Stadtteil Ottersleben, Gemröder Straße, Flur 604, Flurstück 64/2, Gesamtgröße = 48.191 m².
 - Die Ersatzpflanzung von Bäumen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgt durch die Pflanzung von 22 Bäumen ebenfalls auf dem Grundstück in Magdeburg, Stadtteil Ottersleben, Gemröder Straße, Flur 604, Flurstück 64/2. Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 18 - 20 cm zu verwenden.
Das Flurstück 64/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nummer 354 - 1D "Frankfelde Ostseite Teilbereich D". Auf dem Flurstück soll eine Fläche von ca. 14.200 m² als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Fläche ist auf Grund seiner Größe in der Lage, die Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 980,2 Wertpunkten und der 22 Bäume aufzunehmen.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)
 - Für den Standortraum 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
- Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
 - 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.
 - 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.)
 - Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur Laubgehölzhecken zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Das auf den privaten Baugrundstückflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verwerthen. Die jeweiligen Baugrundverhältnisse sind dabei zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser auf der privaten Verkehrsfläche soll über den Oberflächenbelag Ökopflaster zur Versickerung kommen.

- Hinweise:
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
 - 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.
 - Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft östlich und westlich des betroffenen Bereiches archäologische Denkmale bekannt sind, so dass das Bauvorhaben bodendenkmalpflegerisch begleitet werden muß. Im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde ist das Amt 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 ".
 - Grünordnung: Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
 - Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG.
 - 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)

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

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------
- Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,4	II	0,4	III	0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
FH=10,00 m		FH=13,50 m		II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
				III = Zahl der Vollgeschosse (3.Geschoss = Staffelgeschos)
				FH = 10,00 m = 89,50 m ü. NHN
				FH = 13,50 m = 89,50 m ü. NHN
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

E	nur Einzelhäuser
---	------------------

— · — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Orange	öffentliche Strassenverkehrsfläche
Grey	private Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**

Black dashed line	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-------------------	--
- Flächen zur Abfallentsorgung** (§ 5 Abs.2 Nr.2b, Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Yellow	Privater Standplatz für Müllcontainer (Größe ca. 14 m²)
--------	---
- 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
O	Öffentliche Grünflächen
Green circle	Neupflanzung von Bäumen

Bestandsangaben

Blue line	Flurstücksgrenze
10080	Flurstücksnummer
Vertical lines	Erhaltung der Böschung

Musternutzungsschablone

Art des Baugebietes	Bauweise
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
	Firsthöhe

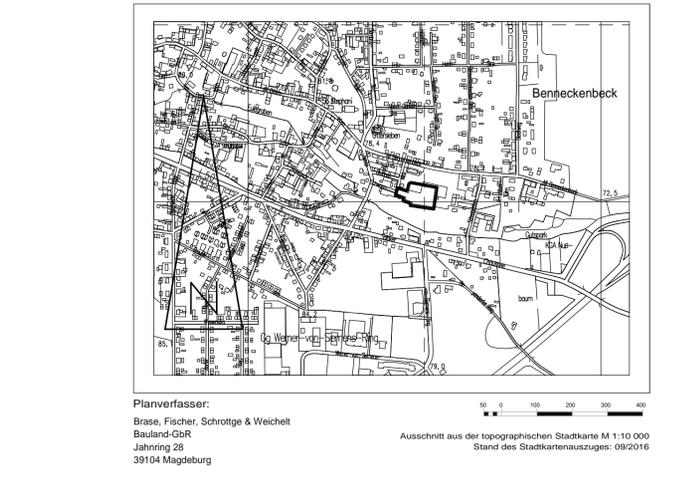
Landeshauptstadt Magdeburg

DS144/17 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 352-2
SCHWANSTRASSE
Stand: April 2017

M 1 : 500



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

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

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

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 21.04.2016 einen Verfahrenswechsel (Weiterführung als Bebauungsplanes Nr. 352-2 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB), sowie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352-2 und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2016 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 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 09.05.2016 gemäß § 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

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Magdeburg, den

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

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

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

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 "Schwanstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

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

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt