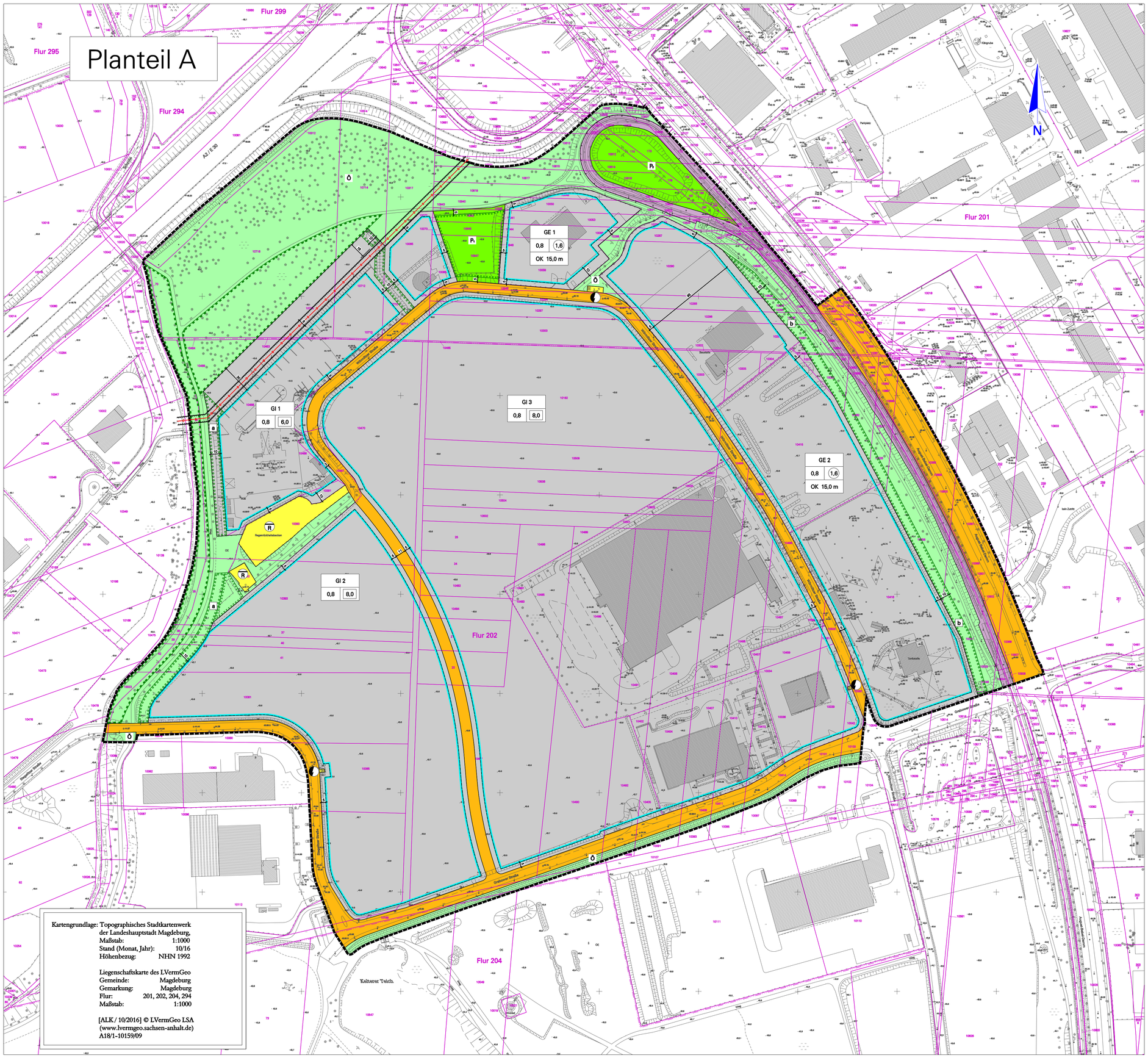
Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 10/16
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 201, 202, 204, 294
Maßstab: 1:1000

[ALK / 10/2016] © 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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- GE — Sonstige Sondergebiete - Hafen (§ 11 BauNVO)

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

0,8	1,6	0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
	8,0	1,6 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)
OK 15,0 m		0,8 = Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO)
		OK 15,0 m = maximale Gebäudehöhe siehe Textliche Festsetzungen 1.4 (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Bahnanlagen (Straßenbahn)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- R — Regenwasserrückhaltebecken, Anlagen zur Niederschlagswasserableitung

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

- Ö — Öffentliche Grünflächen
- V — Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün
- P — Private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- a | b — Siehe textliche Festsetzungen 3.4 und 3.5

9. Sonstige Planzeichen

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

II. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 30 NatSchG LSA)
- Ferngasleitung DN 600 mit Schutzstreifen

Planteil B
Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen

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

1.1. In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Verkaufsstätten als Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Be- und Verarbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche, maximal jedoch 500 m² betragen.
1.2. In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet GE1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in allen Baugebieten durch Anlage im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
1.4. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Lage des Gehweges der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße.

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

2.1. In den Baugebieten GE1, GE 2 und GI1 sind die Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend der Lage im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 auszubilden.

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

3.1. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 10 m²große offene Pflanzfläche von mindestens 2 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.2. Die private Grünfläche P1 ist dauerhaft zu erhalten. Grundlage bildet die Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Genehmigung zum Vorhaben nach BImSchG 0765/ZN/6322/13 (Aktenzeichen des Bauordnungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg).
3.3. Die private Grünfläche P2 ist dauerhaft zu erhalten.
3.4. Die mit "a" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 60 % der Fläche horst- oder gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Pflanzfläche muss außerhalb der Einzäunung der Grundstücke liegen. Die Restflächen sind als extensive Rasenflächen mit Landschaftsrasen einzusäen und 1- bis 2-mal jährlich zu mähen.
3.5. Die mit "b" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 30 % der Fläche horst- oder gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Restflächen sind als extensive Rasenflächen mit Landschaftsrasen einzusäen und 1- bis 2-mal jährlich zu mähen.
3.6. Die nach dem zulässigen Maßder Bebauung nicht überbaubaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzgebotsflächen nach Festsetzungen 3.4 und 3.5 können darauf angerechnet werden.
3.7. Für alle flächigen Gehölzpflanzungen sind je 25 m² nach §3.4 bis 3.6 zu bepflanzender Fläche jeweils mindestens 1 Baum und 25 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1. Die Mindestauffüllhöhe im gesamten Geltungsbereich des B-Planes beträgt 43,63 m über NHN.

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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.

Hoher Grundwasserstand
Im Bebauungsplangebiet ist in Abhängigkeit vom Elbpegel zeitweise mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen.

Asiatischer Laubholzbockkäfer
Mit dem Auftreten des Asiatischen Laubholzbockkäfers sind durch die Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) mittels Allgemeinverfügung bestimmte Maßnahmen angeordnet worden, die einzuhalten sind. Das B-Plan-Änderungsgebiet befindet sich in der Quarantänezone. Alle Laubgehölzarten sind Wirtsbäume des Schadkäfers. Fällungen von Laubgehölzen sind dem amtlichen Pflanzenschutzdienst mindestens 14 Tage vor Beginn der Fällung anzuzeigen. Baumschnitt und Holz sind gemäß der Allgemeinverfügung des LLG zu entsorgen bzw. zu verwerten. Für die Neupflanzung sind Wirtsbäume des Asiatischen Laubholzbockkäfers ausgeschlossen. Verwendbare Baumarten können der Information der Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft "Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers, Laubgehölze für Nachpflanzungen", entnommen werden, siehe hierzu Link für Empfehlungen für Nachpflanzungen:
https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/gehoelze-fuer-nachpflanzungen-alb_lfl-information.pdf
Die Pflanzung ist vor Beginn der Pflanzmaßnahmen der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt anzuzeigen.

III Nachrichtliche Übernahmen

Asiatischer Laubholzbockkäfer
Für alle Pflanzungen im Plangebiet ist die "Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers" vom 21.06.2016 zu beachten.
Die Pflanzung von Laubgehölzen entsprechend der Tabelle 1 der Allgemeinverfügung ist verboten.

Archäologie
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0519/17 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

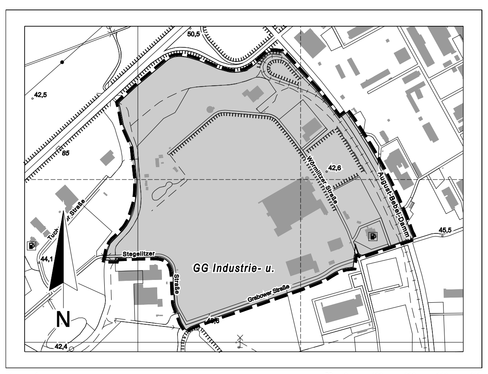
Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-1

AUGUST-BEBEL-DAMM WESTSEITE

im Teilbereich

Stand: November 2017

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: 11/2017

G:\DGN8\BPLAENE\103-1_2Ä_Tlb\2017_11_Entwurf\103-1_2Ä.dgn