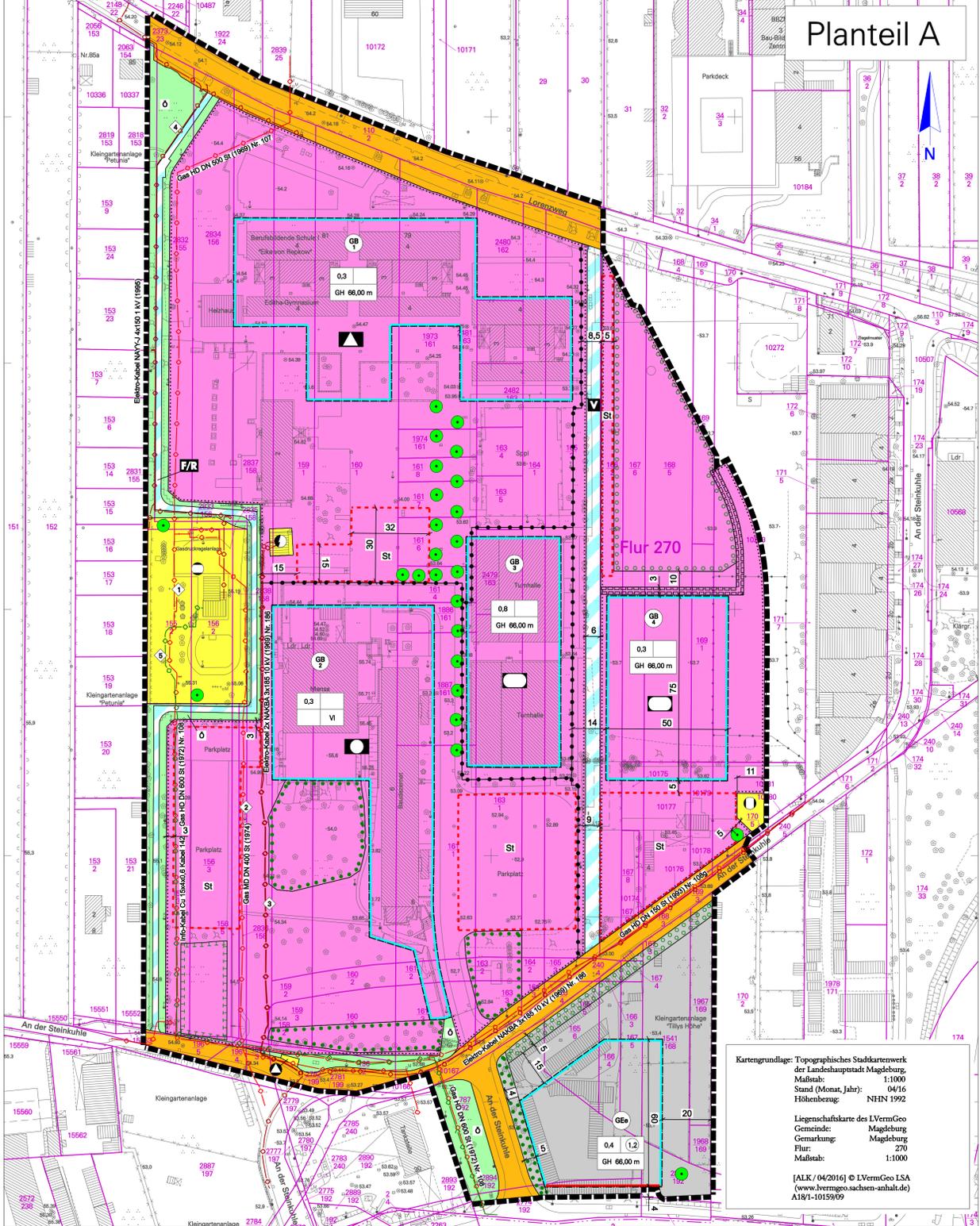


<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Dieses B-Plan-Verfahren wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geänderten Baugesetzbuch beendet.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>
<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.10.2018 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 30.10.2009 über das Amtsblatt Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 13.03.2018 erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.08.2018 die Änderung des Geltungsbereichs und die Änderung der Planungsziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2018 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>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2018 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ und die Begründung haben vom 07.08.2018 bis 08.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2018 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>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Eine Betroffenbeteiligung zum 2. Entwurf ist mit Schreiben vom 27.11.2016 erfolgt. Von einer erneuten Auslegung des 2. Entwurfs wurde abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ auf seiner Sitzung am 27.11.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>
<p>Es wird hiermit bekräftigt, dass dieser Plan mit der Schrift des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgestellt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>
<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 206-2 „Lorenzweg/Steinkuhle“ ist dem in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verteilung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verteilung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>



# Planteil A

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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GEa: Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,4 (1,2): 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - (1,2): = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - VI: = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)
    - GH... = Höhe Baulicher Anlagen über NHN in Metern als Höchstmaß, (§ 16 Abs. 2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
    - Flächen für Gemeinbedarf
    - Öffentliche Verwaltung
    - Schulen
    - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich Fuß-/ Radweg mit Fahreicht für Anlieger und Ver- und Entsorgungverkehr
    - F/R: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
    - Öffentliche Grünflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
    - Gas
    - Elektrizität
    - Abfall (Wertstoffcontainer)
    - Fernwärme
  - 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, entsprechend Punkt 3.3 der Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
    - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Nachrichtliche Übernahmen

- 1: Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 5 m
- 2: Leitung unterirdisch (Mitteldruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1 m
- 3: Leitung unterirdisch (10 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,5 m
- 4: Leitung unterirdisch (1 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m
- 5: Leitung unterirdisch (Kommunikationskabel)

## Planteil B Textliche Festsetzungen

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen:
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Die Gemeinbedarfsfläche 1 dient der Nutzung zu Bildungszwecken. Zulässig sind Schulen, Betreuungseinrichtungen, Verwaltungsnutzung sowie sportliche Nutzung und Sportanlagen. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
    - Die Gemeinbedarfsfläche 2 dient der Unterbringung von Verwaltungen. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsnutzung. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
    - Die Gemeinbedarfsfläche 3 dient der sportlichen Nutzung. Zulässig sind sportliche Nutzungen für Schul- und Vereinszwecke. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
    - Die Gemeinbedarfsfläche 4 dient der sportlichen Nutzung. Zulässig sind sportliche Nutzungen aller Art, Sonderveranstaltungen zu kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Von der im Gewerbegebiet festgesetzten Baulinie darf auf 10 % der Gebäudelänge für Vor- oder Rücksprünge bis 2m Höhe abgesehen werden.
  - Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schoतरassen, Rasengitter, Großtaupflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
    - Auf Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein großkröniger, heimischer Laubbaum, StU mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
    - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Gemeinbedarfsfläche GSB2 dient dem Ausgleich der Eingriffe im Baugbiet GEa. Die Fläche muss entwickelt werden mit einem Umfang von 143 Wertpunkten nach dem „Magdeburger Modell“ wie folgt: Es sind gruppenweise Bäume und Sträucher auf insgesamt 210 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen gemäß Schema des Umweltberichtes (Anlage zur Begründung). Die restliche Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und vierschürig zu mähen.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Auf der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Gewerbegebiets ist eine Baumreihe aus großkrönigen Laubbäumen anzupflanzen (mind. 10 Bäume). Die Pflanzfläche darf für eine Grundstückszufahrt auf max. 6 m Breite unterbrochen werden. Vorhandene Bäume können bei Erhalt angerechnet werden.
    - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    - Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 4 Sport ist zu mindestens 30 % mit Bäumen zu bepflanzen. Die Teilfläche, welche der Versickerung des Niederschlagswassers dient, ist naturnah zu gestalten.

## Planteil B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- ### II. Nachrichtliche Übernahmen:
- #### Archäologie
- Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer aus den schriftlichen Überlieferung bekannte mittelalterlichen Dorfküstung. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
- #### Baumschutzsatzung
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
- ### III. Hinweise:
- #### Alltlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auffreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen und der Neuzeit zuzuge. Es besteht daher begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
- #### Bodenschutz (bei Konversionsflächen)
- Auf Freiflächen welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.
- #### Kampfmittel
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemalige Bombenabwurfgebiete) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- #### Schutzstreifen (Leitungsbestand):
- Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1958 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neuanbau- oder anplanungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.
- #### Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen:
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

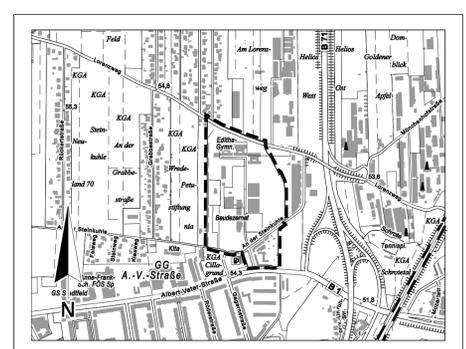


**Landeshauptstadt  
Magdeburg**

DS0625/18 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 206-2  
**LORENZWEG/ STEINKUHE**  
Stand: Januar 2019

Maßstab: 1 : 1 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2019