

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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
    - GE Sonstige Sondergebiete - Hafen (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 1,6 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - 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)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
    - Bahnanlagen (Straßenbahn)
  - 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
    - Regenwasserrückhaltebecken, Anlagen zur Niederschlagswasserableitung
    - Schmutzwasser, Pumpwerk
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Ö Öffentliche Grünflächen
    - P Private Grünflächen
  - 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)
    - Siehe textliche Festsetzungen 3.4 und 3.5
  - Sonstige Planzeichen
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzungen 5.1)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG)
  - Ferngasleitung DN 600 mit Schutzstreifen

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

Liegenschaftskataster/ALKIS 10/2016  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 201, 202, 204, 294  
 Maßstab: 1:1000

© Geobasis-DE / LVermGeo LSA, [2016, AIR/1-1015909]  
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der zuletzt geänderten 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 Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.	Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.02.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.03.2012 über das Amtsblatt Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht.
Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel
Oberbürgermeister	ObVerming / Fachbereich Vermessungsamt & Baurecht	Oberbürgermeister
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch die Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt, erfolgt.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Außenberufung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2019 über das Amtsblatt Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht.
Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.	Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 25.03.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.	Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom hiermit ausfertigt.
Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Es wird hiermit bekräftigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, übereinstimmt.	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 Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.	Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, ist damit in Kraft getreten.
Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel	Magdeburg, Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister

## Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

### I Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 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 m<sup>2</sup> betragen.
  - In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet GE 1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in allen Baugebieten durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Lage des Gehweges der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße.
- 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)
  - Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 10 m große offene Pflanzfläche von mindestens 2 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die private Grünfläche P1 ist dauerhaft zu erhalten. Grundlage bildet die Ausgleichsflächenplanung im Rahmen der Genehmigung zum Vorhaben nach BImSchG 0765/ZN/6322/13 (Aktezeichen des Bauordnungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg).
  - 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. 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.
  - Die mit „c“ 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.
  - Die nach dem zulässigen Maß der Bebauung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzgebotflächen nach Festsetzungen 3.4 und 3.5 können darauf angerechnet werden.
  - Für alle flächigen Gehölzpflanzungen sind je 25 m<sup>2</sup> nach § 3.4 bis 3.6 zu bepflanzen Fläche jeweils mindestens 1 Baum und 25 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
  - Die Mindestauflagehöhe im gesamten Geltungsbereich des B-Planes beträgt 44,20 m über NNH.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Nordwestrand des Baugebietes GI2 zwischen Wendeanlage Wömlitzer Straße und Stegelitzer Straße wird zugunsten des Versorgungsunternehmens Netze Magdeburg GmbH festgesetzt. Bei Leitungsverlegungen ist der benachbarte Baubestand zu sichern.
- Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und darf mit max. 20 l/s ha gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

### II Hinweise

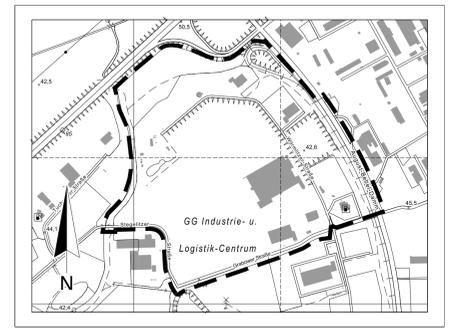
- Einebnbarkeit Rechtsgrundlagen**  
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**  
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alltasten**  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (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 Bebauungsgebiet ist in Abhängigkeit vom Ebpegeel 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) 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 freilegender 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0470/19 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-1  
**AUGUST-BEBEL-DAMM WESTSEITE**  
 im Teilbereich  
 Stand: Oktober 2019

Maßstab: 1 : 2 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2017