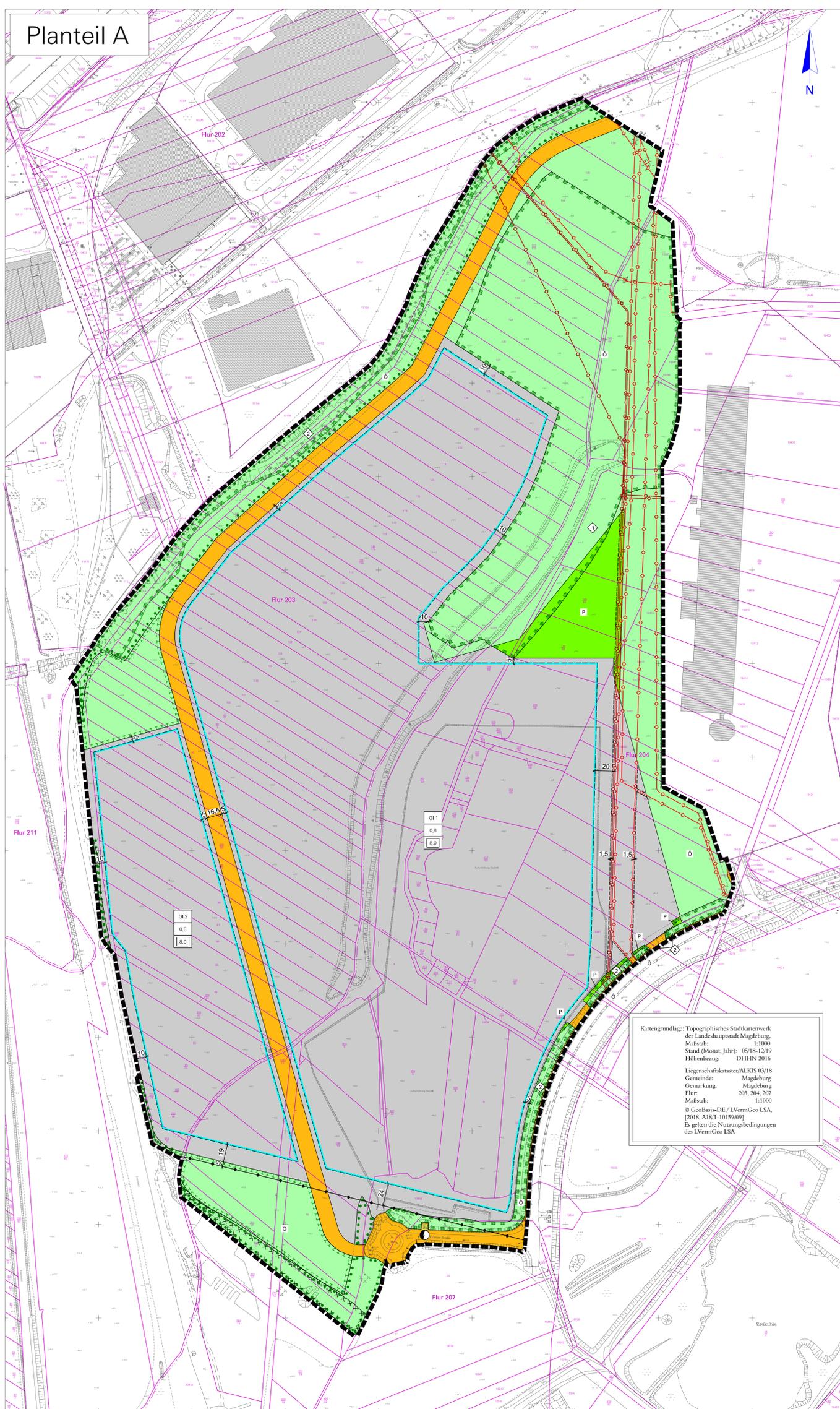


# Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
Maßstab: 1:1000  
Stand (Monat, Jahr): 05/18-12/19  
Höhenbezug: DHHN 2016  
Liegenschaftskataster/ALKIS 03/18  
Gemeinde: Magdeburg  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 203, 204, 207  
Maßstab: 1:1000  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2018, A18/1-1015/009]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

# Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- I Festsetzungen**
  - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1. In den allen Industriegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Verkaufsstellen 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 Verkaufsstelle 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 sind Vergnügungsbetrieben 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.
  - 2. 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, §§ Abs. 1a BauGB)
    - 2.1. Ebenenartige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angelegte Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbau, Stammumfang mind. 16-18 cm in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
    - 2.2. Die private Grünfläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.
    - 2.3. Die öffentlichen Grünflächen sind horti- oder gruppenweise mit standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Restflächen sind als extensive Rasenflächen mit Landschaftsrasen einzusäen und 1- bis 2-mal jährlich zu mähen.
    - 2.4. Die nach dem zulässigen Maß der Bebauung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 25 m² mindestens 1 Baum und 25 standort- und klimagerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - 2.5. Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    - 2.6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln und zu erhalten:
      - 15 % der Fläche sind als Flutmulde anzulegen,
      - 50 % als naturnahes Feldgehölz,
      - 35 % als artenreiches Grünland.
    - 2.6.1 Flutmulde  
Anlegen von Geländemulden bis 2,0 m Tiefe, die sich temporär mit Grundwasser füllen. Böschungen in der Regel bis 1:3, an zwei Stellen ist innerhalb der Flächen ein stiel (senkrechte) Böschung von mindestens 1,5 m Höhe als Steilkulter zu schaffen (Mindestfläche des Steilkulter von je 9 m²). Der gewonnene Boden kann zur Aufschüttung von Erdwällen und zur Geländemodellierung unter den Grünlandflächen und den Feldgehölzen verwendet werden.
    - 2.6.2 Naturnahes Feldgehölz  
Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, versetzte Pflanzung, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m. Damit schnell nutzbare Strukturen entstehen, sind in der Mitte der Pflanzung je 100 m² Gehölzfläche sind zwei Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen Qualität 3xv, SIU 14 16 cm mB. Im geplanten Feldgehölz sind mind. 20 % Laubbäume mit einer Qualität von Heister 2xv Höhe mind. 80 cm anzupflanzen. Die Sträucher müssen mit einer Mindestqualität von 2xv, Höhe 60 - 100 cm gepflanzt werden. Arten: siehe Artenliste.  
Die Fläche ist mindestens in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.
    - 2.6.3 Artenreiches Grünland  
Ansatz der Grünlandflächen mit gebietsheimischem Saatgut. Entwicklungsziel ist das Anlegen einer artenreichen Wiesenfläche Zielbiotop: Flachland Mähwiese  
Mit der Begrünung der Ausgleichsflächen mit einer Wiesenmischung für Flachland Mähwiesen mit dem Herkunftsgebiet Norddeutsches Tiefland / Mittleres Elbtal beginnt ein Sukzessionsprozess, in dessen Ergebnis sich unter Einhaltung der Pflege (Mahd 2 x pro Jahr oder Schafbeweidung) mesophiles Grünland (magere Flachland Mähwiese) entwickelt.
  - 2.7. Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden.
  - 2.8. Außerhalb des B-Plan-Gebietes sind fünf Lerchenfenster mit einer Größe von je 20 m² innerhalb eines Getreidefeldes im gleichen Landschaftsraum anzulegen und zu erhalten.
  - 3. Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
  - 3.1. Die Mindestauffüllhöhe im gesamten Geltungsbereich des B-Planes beträgt 44,20 m über NNH (im DHHN 2016).
  - 4. Entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - 4.1. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und darf mit max. 65 l/s,ha gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.
- II Hinweise**
  - Einschreibbarkeit 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.
  - Alltlasten**  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (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 Elbepegel 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 Schädigers. 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 Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers, Laubgehölze für Nachpflanzungen, entnommen werden, siehe hierzu  
Link für Empfehlungen für Nachpflanzungen:  
[https://www.ll.bayern.de/man/cms07/publikationen/daten/informationen/gehoeelze-fuer-nachpflanzungen-alb\\_08-information.pdf](https://www.ll.bayern.de/man/cms07/publikationen/daten/informationen/gehoeelze-fuer-nachpflanzungen-alb_08-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.

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

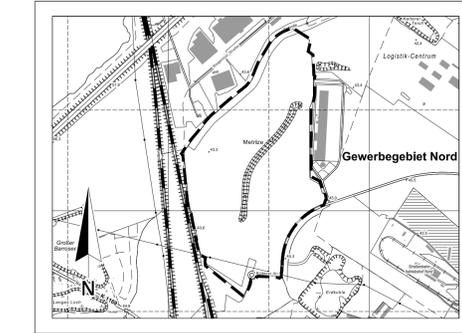
- I. Planzeichenerfestsetzungen**
  - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 8,0 = Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
  - 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
  - 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - O öffentliche Grünflächen
    - P private Grünflächen
  - 7. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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. 25b und Abs. 6 BauGB)
  - 8. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Gasetlungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen:
    - SWM Gasleitungen: 20 m Schutzstreifen GHD DN 300 bis DN 500 (Baujahr vor 1990), 3 m Schutzstreifen GHD DN 150 bis DN 300 (Baujahr nach 1990)
    - Ontras Ferngasleitungen: 8 m Schutzstreifen GHD DN 600, 6 m Schutzstreifen GHD DN 400, 4 m Schutzstreifen GHD DN 200
  - 110kV-Freileitung oberirdisch mit beidseitigem 24m Schutzstreifen
  - Hoch- und Mittelspannungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem 1,5 m Schutzstreifen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB). Nachrichtliche Übernahme aus dem Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben "Gewässerausbau der Metritze in Magdeburg-Rothensee", Aktenzeichen 62-375-31-004/20 vom 30.04.2020
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landeshauptstadt  
Magdeburg

DS0357/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-1  
AUGUST-BEBEL-DAMM WESTSEITE, in einem Teilbereich  
Stand: Juli 2020

Maßstab: 1 : 2000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2020