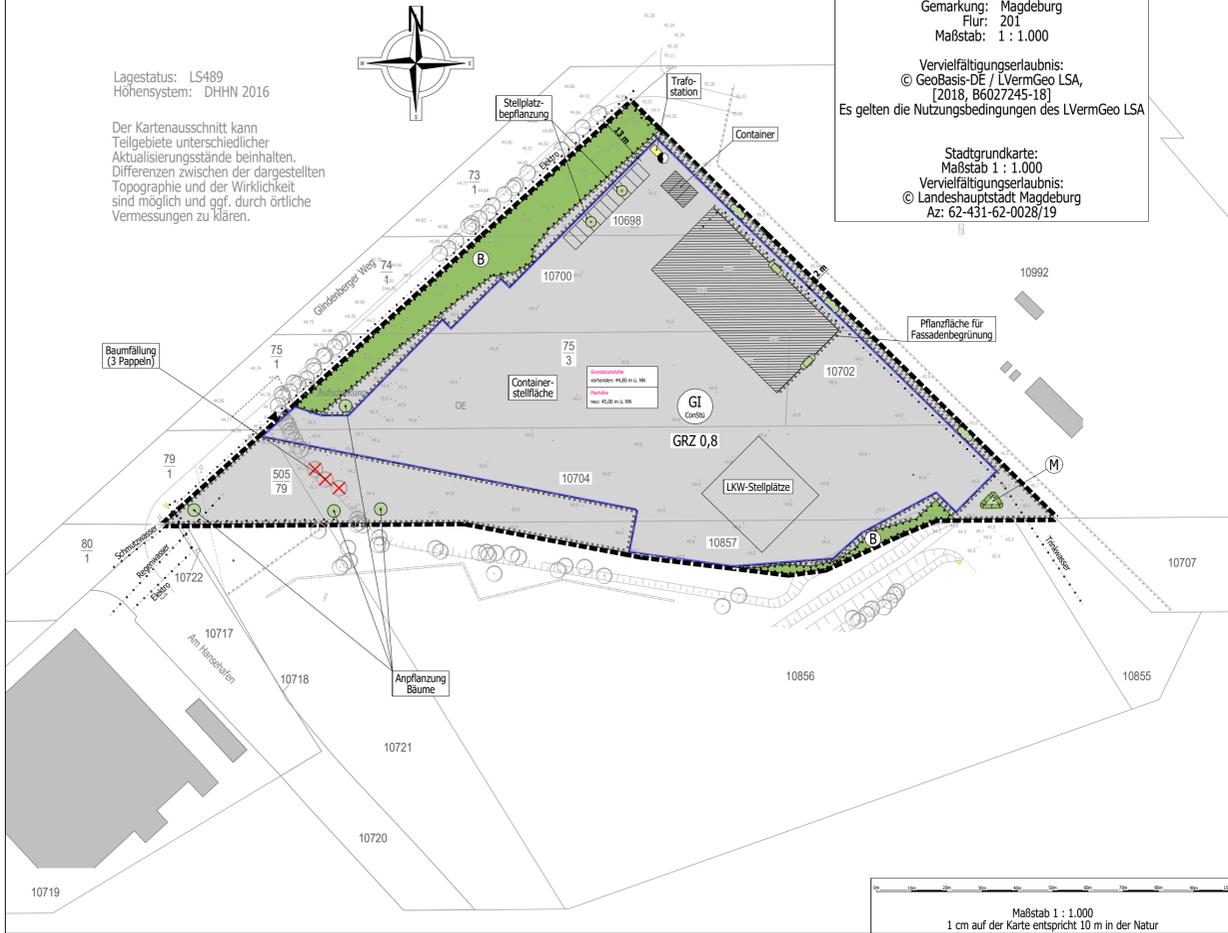


PLANTEIL A

Lagestatus: LS489
Höhensystem: DHHN 2016

Der Kartenausschnitt kann Teilgebiete unterschiedlicher Aktualisierungsstände beinhalten. Differenzen zwischen der dargestellten Topographie und der Wirklichkeit sind möglich und ggf. durch örtliche Vermessungen zu klären.



Kartengrundlagen:
Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 201
Maßstab: 1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
[2018, B6027245-18]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA
Stadtgrundkarte:
Maßstab 1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:
© Landeshauptstadt Magdeburg
Az: 62-431-62-0028/19

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Industriegebiet -Containerstützpunkt-

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze: [Symbol]
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl: GRZ
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Zufahrt: [Symbol]
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation) [Symbol]
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch: [Symbol]
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
private Grünflächen: [Symbol]
- 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)
Maßnahme für Artenschutz - Maßnahme 4.4 Zauneidechse - [Symbol M]
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB)
gesetzlich geschützter Biotop (§ 22 NatSchG LSA) [Symbol B]
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume [Symbol], Sträucher [Symbol], sonstige Bepflanzung [Symbol]
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) [Symbol]

- Kartenerklärung**
Gebäude-Neubau- [Symbol]
- Flurstücksgrenze und -nummer: 10850 [Symbol]
- Böschung [Symbol]
- Laubbaum [Symbol]

HINWEISE

Einehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich Vermessung und Stadtplanung, 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.

Quarantänezone zur Bekämpfung Asiatischer Laubholzbockkäfer

Das Plangebiet ist Teil der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Fällungen sind Laubgehölzen sind dem amtlichen Pflanzenschutzdienst mindestens 14 Tage vor Beginn anzuzeigen. Baumschnitt und Holz sind gemäß der Allgemeinverfügung des Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) vom 30.06.2023 zu entsorgen bzw. zu verwerten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologie allgemein

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 30.06.2023 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.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO).

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Industriegebiet (GI) "Containerstützpunkt"
Innerhalb des Industriegebietes "Containerstützpunkt" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
1.2 Nebenanlagen (§ 23 Nr. 5 BauNVO / § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)
Innerhalb der Baugrenze "Containerstützpunkt" sind dem Vorhaben "Containerstützpunkt" dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostation, Büro- und Sozialtrakt-Containeranlage) sowie die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen zulässig.
1.3 PKW-Stellplätze
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 19 BauNVO)
2.1 Innerhalb des Industriegebietes "Containerstützpunkt" wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.
2.2 Innerhalb des Industriegebietes "Containerstützpunkt" wird gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände (44,8 m ü. NN).
- 3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 / § 23 BauNVO)
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
4.1 Baufeldfreimachung
4.1.1 Fällungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
4.1.2 Die Baufeldfreimachung (Roden / Abschieben der Vegetationsdecke) ist nur im Zeitraum Anfang März bis Ende Oktober zulässig. Vor der Baufeldfreimachung (Roden / Abschieben der Vegetationsdecke) ist die Errichtung eines Amphibienzaunes (Festlegung 4.3.1) umzusetzen.
4.2 Fledermäuse
Zu fallende Bäume sind zuvor von einem faunistischen Sachverständigen auf das Vorliegen von Quartiersmöglichkeiten und einem Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten Fledermäusevorkommen nachgewiesen werden, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
4.3 Amphibien
4.3.1 Um das geplante Baufeld ist vor der Baufeldfreimachung (Roden / Abschieben der Vegetationsdecke) über den gesamten Bauzeitraum ein Amphibienzaun zu errichten. Der Zaun ist rechtzeitig vor Baubeginn der Amphibienwanderung, bis Ende Februar, zu errichten.
4.3.2 Im Zeitraum der Amphibienwanderung von Anfang März bis Ende April sind Amphibien, welche im Geltungsbereich überwintert haben, abzufangen. Dazu sind auf der Innenseite des Amphibienzaunes entlang des betreffenden Grabens, in einem Abstand von ca. 20 m Fängeimer bündig einzugraben und täglich (morgens) zu kontrollieren.
Die Umsetzung der Maßnahmen 4.3.1 und 4.3.2 ist durch einen Fachgutachter zu begleiten.

- 4.4 Reptilien**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist über eine weitere Kartierung nachzuweisen, ob und in welchem Umfang Zauneidechsen vorhanden sind. Sind keine vorhanden sind keine weiteren Maßnahmen erforderlichen. Sind Zauneidechsen vorhanden, so sind diese vor Baubeginn durch Beseitigung der Gehölze, Mähen und Kurzhalten der Baufäche zu vergrämen. Noch vorhandene Individuen sind abzufangen und umzusetzen.
Das Umsetzen erfolgt auf eine vor Baubeginn vorbereitete Fläche M im südöstlichen Teil des Vorhabengebietes bzw. auf eine externe vor Baubeginn vorbereitete städtische Fläche in ca.150 Meter vom Anlagenstandort.
Die bei der Bodenvorbereitung zur Herstellung eines Flächenplanums abgesammelten Steine werden wie nachfolgend beschrieben als Haufen/ Wälle von 5 bis 7 m² im Bereich der Fläche M in einer der zentralen Senke geschichtet:
- eine Mulde zwischen 60 – 100 cm ausbilden
- Auffüllen der Mulde mit einer etwa 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies und darüber mit Steinen / zu 80 % Steine der Korngröße 20 – 40 cm
Es ist darauf zu achten, dass geeignete, flache Hohlräume entstehen. Vor Ort vorhandenes Totholz kann im Haufen/Wall und angrenzend Verwendung finden.
- an der Nordseite des Haufens Oberboden anschlütten und geeignete Gebüsche (Wildrosen, Brombeeren etc.) anpflanzen. Den freien Rand des Haufens/Walls man "ausfransen" lassen, um einen möglichst breiten Übergang zwischen Vegetation und Steinen zu erreichen (mehrjähriger Krautsaum, mit Steinen durchsetzt).
- Angrenzend an Böschungsoberkante sowie im Senkenboden je eine Fläche von ca. 4 m² mit Sand für die Eiablage anzulegen.
Um die Fläche ist ein Amphibienzaun anzulegen und während der Bauphase zu erhalten.
Die Arbeiten sind zwischen März und Mai oder im September durchzuführen.
Die Maßnahmen gem. 4.4 sind durch einen Gutachter zu begleiten.
- 5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 a, b BauGB)
5.1 Flächen außerhalb der Flächen B, der Fläche M und der Baugrenze werden als Industriegebietsfläche mit Bindung zur Bepflanzung festgesetzt. Je 500 m² festgesetzter Pflanzgebietsfläche sind 1 mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum (Stammumfang mind. 18 -20 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. Weiterhin sind 20 Sträucher (heimische standortgerechte Gehölze) mit einer Mindestpflanzqualität 2mal verpflanzt, 50 bis 80 cm in einem Abstand 1,5 bis 2 m untereinander zu pflanzen.
Um die Fläche M (Maßnahme 4.4 Zauneidechse) sind im Abstand von 10m keine Bäume und im Abstand von 5 m keine Sträucher zulässig.
Innerhalb der Industriegebietsfläche mit Bindung zur Bepflanzung ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Größe von 458 m² zulässig.
5.2 Je angefangene 5 PKW-Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, Stammumfang mind. 18-20 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.
5.3 Am Hallenbau sind die Fassadenbereiche nach Nordosten und Südosten mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Begrünung der Fassaden sollen Kletterpflanzen genutzt werden, wie Selbstklimmer (z. B. Efeu, Kletterhortensien), windende Arten (z. B. Geißblatt, Hopfen), rankende Arten (z. B. Clematis, Wein) oder Spreizklimmer (z. B. Kletterrose, Brombeere). Die Pflanzen sind in einem Abstand von 0,5 m zur Gebäudewand und 3 m untereinander anzuordnen.
5.4 Das aus der Eingriffsbilanzierung ersichtliche bestehende Defizit wird über das Ausgleichsmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg geregelt (gem. BauGB § 1 Abs. Nr.20 in Verbindung mit BauGB § 9 Abs. 1a BauGB)

Landeshauptstadt
Magdeburg

Fachbereich Vermessung und Stadtplanung

Vorentwurf

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103-8.1
GLINDENBERGER WEG / WESTLICH UMSPANNWERK

Stand: Juni 2025

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser: G&T&C green energy GmbH
An der Steinkuhle 2b/2c
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartennutzungs: 06/2020