

- Gewerbegebiete** (§ 8 BauVO)
- Industriegebiete** (§ 9 BauVO)
- Sondergebiete GVZ** (§ 11 BauVO)
- Sondergebiete Windkraftanlagen** (§ 11 BauVO)
- Geschäftszahl** (§ 20 BauVO)
- Brummschicht** (§ 19 BauVO)
- Grundflächenzahl** (§ 19 BauVO)
- Oberrante** (§ 20 BauVO)
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) 9 BauGB)
- Öffentliche Verwaltungen** (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Sträßengrenzungslinie** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Stadteverkehrsfächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fußgängerbereich** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Trottoir** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Strassenbahn** (§ 5 (2) 3 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
- Umspannung** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Gas** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Leitungen (oberirdisch)** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Leitungen (unterirdisch)** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- 10 KV-Leitung (unterirdisch)** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Grünflächen öffentlich** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Kennzeichnung gem. § 9 der textlichen Festsetzungen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Wasserflächen** (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Regenwasserhaltebecken** (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Kennzeichnung gem. § 13 der textlichen Festsetzungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Mit Leitungsnetzen zu belastenden Flächen** (§ 9 (1) 21 und (4) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauVO)**

Nachrichtliche Übernahme

- Bahntrasse II. Planfeststellungsbeschluss KLV** (§ 5 (2) 3 BauGB)
- geschützter Biotop** gem. § 37 NatSchG LSA
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind** (§ 5 (5) 3 BauGB)

Vermerk / Hinweis

- Trottoir** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Flächen mit Hinweis auf archaischen Bodenfunde**



PLANTEIL B

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
 - Sondergebiete "Güterverkehrszentren" (SO-GVZ)**
 - in den Sondergebieten "Güterverkehrszentren" (SO-GVZ) sind zulässig:
 - Logistikunternehmen wie Speditionen, Spezialdienstleistungen und ähnliches,
 - Kleinverpackungs- und Industrieanlagen für die Beschaffung und Verteilung von Gütern an Werkverleiher und Geschäfte (z. B. Frucht-, Gemüse- und Fleischmärkte)
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - Ausnahme: sind zulässig GVZ-ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie Hotel, gastronomische, Speditionen, Kfz-Dienste, produzierende Betriebe,
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - Nicht zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufserlösen an den Endverbraucher
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - Sondergebiete Windkraftanlagen (SO-WKA)** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
 - in den Sondergebieten Windkraftanlagen (SO-WKA) sind ausschließlich Windkraftanlagen zulässig.
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI)** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
 - in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI) sind nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher
 - Einzelhandelsbetriebe, Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher in Verbindung mit sonstigen Betrieben, sofern diese im Verhältnis zum Betriebsbereich untergeordnet sind. Eine entsprechende Größe heißt dies dann, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschäftsfläche des Betriebs, jedoch maximal 500qm beträgt.
 - Anlagen für sportliche, kulturelle, Vergnügungszwecke, (z. B. Kinos, Spielplätze, Sportplätze, etc.)
 - Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen gemäß Anhang 4 BImSchV, Pkt. 8, Spalte 1
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - Höhenangaben** (§ 9 (3) BauGB)
 - Bestimmungen für Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Hinterkante der Gelände- oder auf dem Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauVO)
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - in den Gebieten GE1 und GE2**
 - Für Fassaden von geschützten Gebäuden gegenüber zur BAB A2 und zum August-Bebel-Damm hin ergibt sich maximal der LPB III gemäß DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß für die Außenfassade von Wohnungen von 40 dB und von Büros von 30 dB.
 - in den Gebieten GE3 und GE4 sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf**
 - Für Fassaden nach August-Bebel-Damm hin ergibt sich maximal der LPB III gemäß DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß für die Außenfassade von Wohnungen von 40 dB und von Büros von 30 dB.
 - Der Nachweis ausreichender Schalldämmung ist im Baugenehmigungsverfahren für Neubauten und/oder baugenehmigungsgegenständliche Altbauten mit Fassaden zum August-Bebel-Damm hin zu führen. Für Schallschirme mit Fassaden zum August-Bebel-Damm hin sind für die gesamte Bereichsfläche ggf. schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen.
 - (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - FLUSS- UND RADWEGE** (§ 9 (1) BauGB)
 - in den öffentlichen Grünflächen sind freigelegte Geh- und Radwege** (§ 9 (1) BauGB) mit Ausnahme für August-Bebel-Damm und Zugweg WKA zulässig.
 - Radwege sind freigelegte Radwege bis zum Mindestverlegetiefe mit einer Breite von bis 4,00m und in den Kronenabstufungsbereichen mit einer Breite bis 8,00m zulässig. Die o.g. Wege und Straßen sind durch wassergebundene Decker zu betreiben.
 - (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GE1-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Die im Plangebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gehen zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.
- GRÜNANORDNUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Bepflanzung privater Grünflächen**
 - Die überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Industrie-, Sondergebiet- und Gewerbeflächen sind zu mind. 50 % gepflanzt oder zusammenhängender Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf 2m unterirdisch zu befestigen.
 - (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Bepflanzung öffentlicher Grünflächen**
 - Die mit § 9 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als Sukzessionsflächen (insbesondere Streifengrün/Flächen) mit sukzessivem Gehölzteil, Bepflanzung mit Baum- und Sträuchern des Eschen-Ulmen-Auswechslung zu erhalten und pflegen. Zur Aufwertung der Flächen sind alle Roblinen zu entfernen und das Gebiet ist zu entbuschen, so dass die Fläche mit max. 30 % mit Sträuchern, Baumgruppen und Einzelbäumen bestanden ist.
 - Die mit § 9 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind auf mind. 30 % der Fläche horst- und/oder gruppenweise mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Die übrigen Flächen sind als extensive Rosenhecke mit Landschaftscharakter mit Wildruhrschilf anzulegen. Alle angelegten 2000 qm Grünfläche ist ein Leinwandbau (mind. 2 m) und ein Stabobstbaum (mind. 5 große Baumstämme) im Gelände einzuräumen.
 - (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Parkplätze - Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze**
 - 6 Stellplätze 1 heimischer, großblättriger Laubbau (Mindeststammumfang 16 cm) in einer offenen Pfanzfläche von mind. 10 m² mit einer Mindestbreite von 2,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwaldung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Das nach der Eingrenzung (§ 16 (3) BauGB) ermittelte Ausmaß der im Bebauungsplan festgelegten Flächen ist im Rahmen des Ausgleichsmaßnahmenmanagements der Landeshaushalts Magdeburg unter naturschutzfachlicher Aufsicht, zu Homorten sind 0,2 ha geeignete Fläche bereitstellen und dauerhaft homortfreundlich zu bewirtschaften.
 - (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
 - Die mit § 9 gekennzeichneten Flächen sind auf 60 % der Fläche horst- und/oder gruppenweise mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Hart- und Weichholze (Eiche, Ulme, Esche, Buche, Erle, Hainbuche) zu bepflanzen.
 - Die mit § 9 gekennzeichneten Flächen sind auf 60 % der Fläche horst- und/oder gruppenweise mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Hart- und Weichholze (Eiche, Ulme, Esche, Hainbuche) zu bepflanzen.
- ENTWASSERUNG** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 190 Wk LSA)
 - Die auf den Grundstücken vorhandene Regenwasser ist zurückzuführen in den Baugebieten GE2, GE3, GE4, GE5, GE6, GE7 und GE8 darf mit max. 20 l/m² gepflanzt in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden. Für alle anderen Baugebiete gilt eine maximale Entlastungsrate von 8 l/m².
- AUFLÄGERN** (§ 9 (1) Nr. 17 i.V.m. § 9 (3) Nr. 1 BauGB)
 - Die Mindestauflagerhöhe für alle Baugebiete beträgt 43,50m ü.N.N.
- HINWEISE**
 - Zum Schutz der außerhalb des B-Planes gelegenen vorhandenen und planungserwarteten Nutzungen vor Grundwasser durch die geplanten Nutzungen und Industrie- und Gewerbebetriebe sind in den nachgeordneten Verfahren des Immissionsschutz- und/oder Bauschutzverfahrens die Immissionsschutz- und/oder Bauschutzverfahren zur Ermittlung der Immissionen durch die Anlagen zu berücksichtigen.
 - Die Festsetzung zum Schutz des Baumbestandes, der Groß- und Kleintierhaltung als geschützter Landschaftsbestandteil ist die Bundesbauverordnung des 1. Weltkrieges registriert, vor der Bebauung sind die Flächen auf Grundwasser zu untersuchen.
 - Die Festsetzung zum Schutz des Baumbestandes, der Groß- und Kleintierhaltung als geschützter Landschaftsbestandteil ist die Bundesbauverordnung des 1. Weltkrieges registriert, vor der Bebauung sind die Flächen auf Grundwasser zu untersuchen.
 - Die Festsetzung zum Schutz des Baumbestandes, der Groß- und Kleintierhaltung als geschützter Landschaftsbestandteil ist die Bundesbauverordnung des 1. Weltkrieges registriert, vor der Bebauung sind die Flächen auf Grundwasser zu untersuchen.
 - Die Festsetzung zum Schutz des Baumbestandes, der Groß- und Kleintierhaltung als geschützter Landschaftsbestandteil ist die Bundesbauverordnung des 1. Weltkrieges registriert, vor der Bebauung sind die Flächen auf Grundwasser zu untersuchen.

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartennetz der Landeshauptstadt Magdeburg.
 Maßstab: 1:1000
 Stand: (Monat, Jahr): 03/04
 Liegenschaftskarte des LVR/MG, Magdeburg
 Gemarkung: 201, 202, 203, 204, 207, 208
 Maßstab: 1:1000
 Stand: (Monat, Jahr): 03/04
 Verflechtungsplan gemäß § 13 Abs. 2 und § 5 Vermerk LSA

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. II, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1990 (GBl. S. 368), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 12. Juni 2006 diesen Bebauungsplan Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm (Westseite)", bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), die Satzung beschlossen.
 Magdeburg, den 12. Juni 2006

Die vorliegende Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Magdeburg, den 08.06.2006

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg hat auf ihrer Sitzung am 11.07.1991 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm (Westseite)" beschlossen.
 Magdeburg, den 07.08.1991

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.09.1994 durchgeführt worden.
 Magdeburg, den 02.09.2006

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm (Westseite)" zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2006 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 103-1 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2006 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 103-1 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103-1 ist nach der öffentlichen Auslegung genehmigt worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2006 dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 103-1 öffentlich bekannt gemacht.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 02.03.2006 öffentlich bekannt gemacht.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 02.03.2006 öffentlich bekannt gemacht.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm (Westseite)" zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2006 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm (Westseite)" zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 103-1 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 103-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urkunde des Bebauungsplans Nr. 103-1 übereinstimmt.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Innenab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 4 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Innenab von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nach § 21 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 4 BauGB nicht geltend gemacht worden.
 Magdeburg, den 12.06.2006

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg
 06018/06

Satzung zum Bebauungsplan Nr.103-1
 AUGUST-BEBEL-DAMM / WESTSEITE
 Stand: Mai 2006
 Maßstab: 1 : 2500

Wichtig!
 Stadtplanungsamt Magdeburg
 AKZ: 61.12.19
 Auftrags-Nr.: Anz-Nr. 103-1
 10.06.2006
 U: 22

Flächenmaßstab: 1:2000
 0 200 400 600 800 1000 1200
 FÜRST & PARTNER
 06108340000 • 06108340001 • 06108340002
 Ausschuss aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartennetzes 07/2004