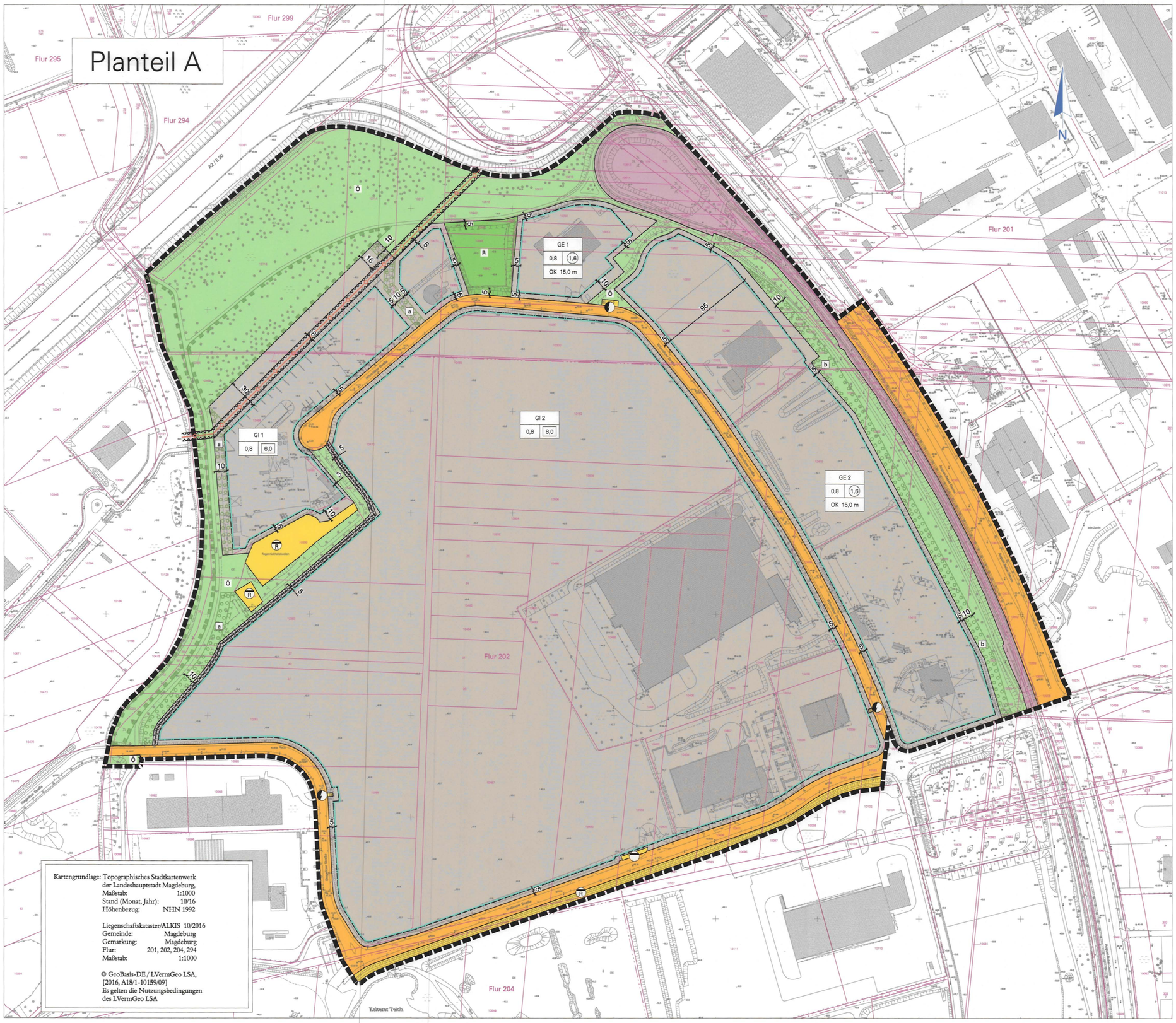


Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 10/16
Höhenbezug: NHN 1992

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

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2016, A18/1-I0159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- GE — Sonstige Sondergebiete - Hafen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	(1,6)	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)
	8,0	= Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO)
OK 15,0 m		OK 15,0 m = maximale Gebäudehöhe siehe Textliche Festsetzungen 1.4 (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bahnanlagen (Straßenbahn)

6. 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

R — Regenwasserrückhaltebecken, Anlagen zur Niederschlagswasserableitung

Schmutzwasser, Pumpwerk

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünflächen

P — Private Grünflächen

8. 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)

a b — Siehe textliche Festsetzungen 3.4 und 3.5

9. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzungen 5.1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzug von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG)

Ferngasleitung DN 600 mit Schutzstreifen

Aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 05.12.2019 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.

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, 28.01.2020

~~ObVerming /~~ Fachbereich Vermessungsamt & Baurecht — Siegel

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, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

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.

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

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

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

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 Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

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.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite", im Teilbereich, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 25.03.2019 gemäß §4a Abs. 2 i. V. m. §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß §3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

Nach Prüfung, gemäß §3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 05.12.2019 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.

Magdeburg, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

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 05.12.2019 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, 16. 01. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

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, 13. 02. 2020

Oberbürgermeister — Siegel

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite", im Teilbereich, übereinstimmt.

Magdeburg, 28. 01. 2020

Stadtplanungsamt — Siegel

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 des Flächennutzungsplanes sowie in §214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg,

Stadtplanungsamt — Siegel

Planteil B
Textliche Festsetzungen, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

I Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. 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 m² betragen.

1.2. In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet GE1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

1.3. 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.

1.4. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Lage des Gehweges der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße.

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)

2.1. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 10 m²große offene Pflanzfläche von mindestens 2 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2. Die private Grünfläche P1 ist dauerhaft zu erhalten. Grundlage bildet die Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Genehmigung zum Vorhaben nach BImSchG 0765/ZN/6322/13 (Aktenzeichen des Bauordnungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg).

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Die nach dem zulässigen Maßder Bebauung nicht überbaubaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzgebotsflächen nach Festsetzungen 3.4 und 3.5 können darauf angerechnet werden.

2.6. Für alle flächigen Gehölzpflanzungen sind je 25 m² nach §3.4 bis 3.6 zu bepflanzender Fläche jeweils mindestens 1 Baum und 25 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft 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 NHN.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Nordwestrand des Baugebietes GI2 zwischen Wendeanlage Wörmlitzer Straße und Stegelitzer Straße wird zugunsten des Versorgungsunternehmens Netze Magdeburg GmbH festgesetzt.
Bei Leitungsverlegungen ist der benachbarte Baumbestand zu sichern.

6. Entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

6.1. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und darf mit max. 20 l/s,ha gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

II Hinweise

Einsehbarkeit 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 erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (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 Elbpegel 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 Schadkäfers. 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 Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft „Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers, Laubgehölze für Nachpflanzungen", entnommen werden, siehe hierzu

Link für Empfehlungen für Nachpflanzungen:
https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/gehoelze-fuer-nachpflanzungen-alb_lfl-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.

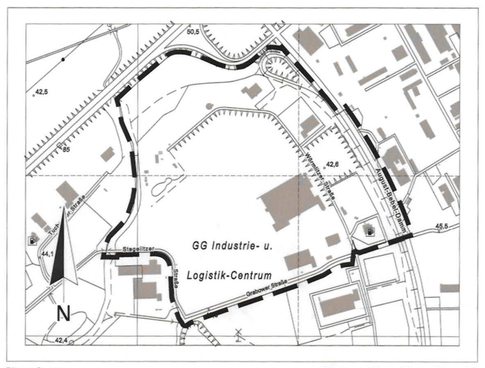
Landeshauptstadt Magdeburg

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

50 0 100 200 300 400
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2017