

**Planteil B**  
Textliche Festsetzungen, Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Sondergebieten Hafen SO1 und SO2 und SO3 sind hafenrelevante Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig, wie hafenrelevante Be- und Entladeeinrichtungen, Lagerhallen, Werften, Übergabestationen LKW/Schiff und Hafeneisenbahn/Schiff (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
  - Im Sondergebiet Hafen SO1 ist die Errichtung einer Umschlagfläche für den Hafenbetrieb zulässig. Auf der Hafenumschlagfläche sind Verladeeinrichtungen zum und vom Wasser zulässig, wie Übergabestationen LKW/Schiff und Hafeneisenbahn/Schiff sowie deren Ver- und Entsorgungsanlagen. Gebäude und Überdachungen für den Güterumschlag sowie zugehörige gewerbliche Prozesse sind zulässig unter der Maßgabe, dass durch Tore bzw. Bauwerksöffnungen der parallel zur Kaianlage notwendige Verkehr gewährleistet wird einschließlich der Freihaltung des Lichttraumprofils der Hafeneisenbahn (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
  - Im Sondergebiet Hafen SO2 ist max. eine Wohnung je Betrieb im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
  - In den Industriegebieten GI1 und GI2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Sondergebiet SO1 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,2 zulässig (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
  - Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 BauNVO).
- Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Zur Erschließung des Baugebietes GI 1 sind max. 2 Grundstückszufahrten als Überfahrt der öffentlichen Grünfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)
  - Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Der öffentliche Grünstreifen entlang der Straße (Entwässerungsgraben) ist mit Rasen zu begrünen.
  - Die im südlichen Abschnitt der Straße Am Hansehafen befindlichen großkronigen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Auf den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ist eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung mit heimischen Arten anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mind. 40 Sträucher und 4 Bäume zu pflanzen.
  - Private Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Je angefangene 8 Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbau (StU mind. 16 cm) und 5 heimische Sträucher in eine Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Wiesenfläche zu einer hochstaudenreichen Nasswiese zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen.
  - Das nach der Eingriffregelung ermittelte Ausgleichsdefizit von 25.688 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell "Magdeburger Modell" für Eingriffe im sonstigen Plangebiet wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 1436 kompensiert. Es soll auf dieser Fläche der ehemaligen Teerseen eine halboffene Landschaft mit vielfältigen Lebensräumen entwickelt werden. Die Böschung nach Norden ist zu bepflanzen. Auf sonnenexponierten Böschungen sind Halbtrockenrasen zu entwickeln. Auf dem Plateau ist eine artenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln.
  - Für die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes zusätzlich zulässigen Eingriffe auf dem Flurstück 519/101 der Flur 201 sind auf einer Fläche von insgesamt 5.514 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der Flurstücke 10637, 8916, 90/4, 90/4, 93/3 und 93/4 (alles Flur 201) Landschaftshecken als flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mind. 30 standortgerechte heimische Sträucher und 3 Heister (Schwarzpappel, Zitterpappel, Birke) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Auf dem Flurstück 10538 der Flur 201 sind mind. 32 großkronige Laubbäume, StU 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume sind zusätzlich zu den auf den privaten Grundstücken vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.4 und 4.5 zu realisieren.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - In den Gewerbe- und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (L<sub>eq</sub>) nach DIN 45691 vom Dezember 2006 von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags bzw. 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nur für die überbaubare Grundstücksfläche.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 382), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am **21.06.2012** die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal" 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.

Magdeburg, den **03.07.2012**

Vorverfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.02.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal" beschlossen.

Aufstellungsbefehl wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.03.2007 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.09.2009 bis 19.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103-2E ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am **26.05.11** dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **30.06.11** über das Amtsblatt Nr. **26** ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom **07.07.11** gemäß § 4 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am **3.05.12** die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103-2E bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **21.06.2012** wird hiermit ausgelegt.

Magdeburg, den **21. JUN. 2012**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 216 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 aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-2E übereinstimmt.

Magdeburg, den **03.07.2012**

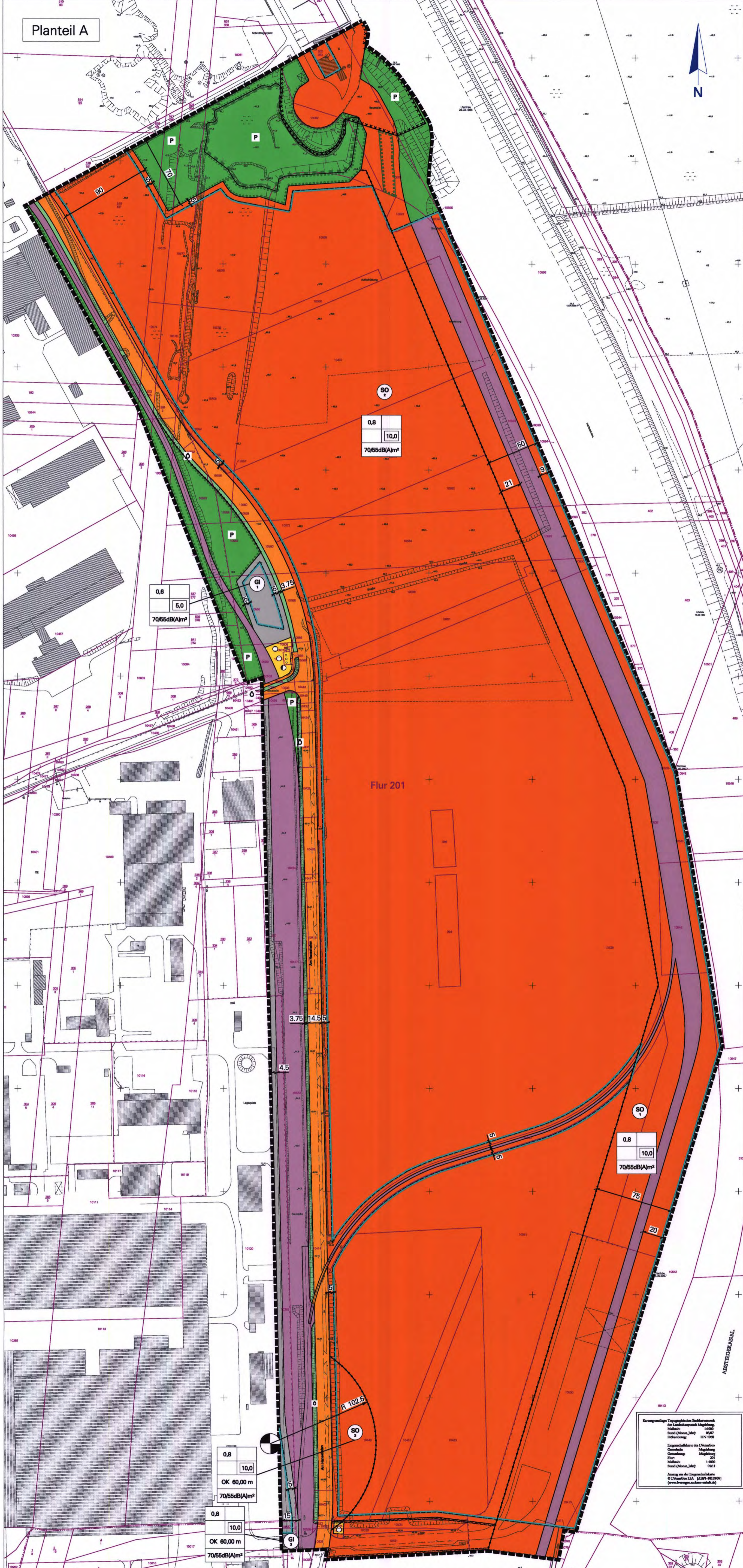
Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103-2E "Rothenseer Verbindungskanal" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den **05. JUL. 2012**

Magdeburg, den

Magdeburg, den

Magdeburg, den



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
  - SO Sonstige Sondergebiete - Hafen (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 0,8                      | 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)                               |
| 10,0                     | 10 = Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)                     |
| OK 60,00 m               | OK90 = maximale Gebäudehöhe siehe Textliche Festsetzungen 2.2 (§ 16 BauNVO)                 |
| 70656dB/A/m <sup>2</sup> | 70650dB(A)/m <sup>2</sup> = maximales Emissionskontingent (L <sub>eq</sub> ) nach DIN 45691 |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 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
  - Gas
  - Abwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün
  - 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)
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme
  - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 30 NatSchG LSA)
- Kennzeichnungen
  - Umgrünung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
- Vermerke
  - Gleisanlagen (Hafenbahn) gemäß gesondertem Genehmigungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG)

**Planteil B**  
Textliche Festsetzungen, Teil II Hinweise

- Kampfmittelbeseitigung  
Das gesamte Plangebiet ist Bombenabwurfgebiet. Es sind entsprechende Untersuchungen vor jeglichen erdengreifenden Maßnahmen erforderlich.
- Baumschutz  
Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten.
- Ausgleichsmaßnahmen  
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Umweltbericht zu beachten.
- Sichtdreiecke  
Im Bereich der Kreuzung Hafenbahn/Straße sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103-2E  
ROTHENSEER VERBINDUNGSKANAL  
Stand: Februar 2012  
Maßstab: 1 : 2 000

