



- ### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)
- #### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - III = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - OK = Höhe baulicher Anlagen in Metern, Oberkante über NHN als Höchstmaß über Bezugshöhe entsprechend Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - s = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - F Flächen für Gemeinbedarf, Feuerwehr
 - K Flächen für Gemeinbedarf, Kindergarten
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - V Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsflächen
 - V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 - F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Elektrizität
 - Abfall (Wertstoffcontainer)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - P private Grünflächen
 - O öffentliche Grünflächen
 - Spielfläche
 - 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, Schutzflächen Trinkwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch inkl. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- ### Plantteil B
- #### Textliche Festsetzungen, Teil II
- Hinweise
 - Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmitteilbeseitigungsdienst.
 - Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
 - Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 - Im Plangebiet ist mit Nist- und Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten zu rechnen (Vögel, Fledermäuse, z.B. in den Fugen der Plattenbauten).
 - Im Bereich des Baugebietes WA 6 an der Eschenwölder Straße ist auf den Flächen, die zur Bepflanzung vorgesehen sind eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters der Landeshauptstadt Magdeburg (BGBI. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 09.07.2015 den Bebauungsplan Nr. 104-2 "Forsthausstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Plantteil A) und dem Text (Plantteil B), als Sitzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 27. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 15.07.2015</p> <p><i>[Signature]</i> i.h. W. W.</p>	<p>Vandlbar Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.01.2004 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104-2 "Forsthausstraße" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.02.2004 über das Amtsblatt Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 04.07.2006 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Aufklärung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 11.08.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.2008 über das Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.08.2008 bis 15.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.10.2013 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2013 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2, die Begründung und der Umweltbericht haben vom 18.11.2013 bis 16.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den 29. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>
<p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 22.01.2015 dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2015 über das Amtsblatt Nr. 03 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-2 ist nach der Begründung mit der Vorprüfung des Einzelfalles zu Auswirkungen auf die Umweltprüfung des BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.07.2015 den Bebauungsplan Nr. 104-2 "Forsthausstraße" als Sitzung beschlossen.</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 104-2 nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebene Stellungnahmen auf seiner Sitzung am 09.07.2015 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104-2 bestehend aus der Planzeichnung (Plantteil A) und dem Text (Plantteil B) in der Fassung vom 09.07.2015 wird hiermit ausgestellt.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind mit Schreiben vom 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 20. JUL 2015</p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>

- ### Plantteil B
- #### Textliche Festsetzungen, Teil I
- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
 - Im Baugebiet WA 7 sind ausschließlich Garagen und Stellplätze zulässig. Diese Gemeinschaftsgaragenanlage dient den Baugebieten WA 2 zur Unterbringung notwendiger Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mittlere Geländehöhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die privaten Grünflächen sind als naturnahe Freiflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Einordnung von Kinderspiel- und Freizeitanlagen ist zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzbepflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation mit je 1 großkronigen heimischen Laubbäum (SU 18-20 cm) und 20 heimischen Sträuchern je 50 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Einordnung von Baumstandorten gem. Festsetzung 5.3 ist zulässig.
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbäum (SU 18-20 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Baumstandorte sollen im unmittelbaren Bereich der Stellplatz- bzw. Garagenanlagen eingeordeet werden. Ausnahmsweise ist die Pflanzung auf den jeweils benachbarten Wohngebietsflächen bzw. privaten Grünflächen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist je Baugrundstück mind. 1 mittelkroniger, heimischer Laubbäum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
 - Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Die jeweiligen Baugrundverhältnisse sind dabei zu beachten.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0156/15 Anlage 2

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 104-2 FORSTHAUSSTRASSE

Stand: April 2015

Maßstab: 1 : 1 000

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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenzeuges: 04/2015