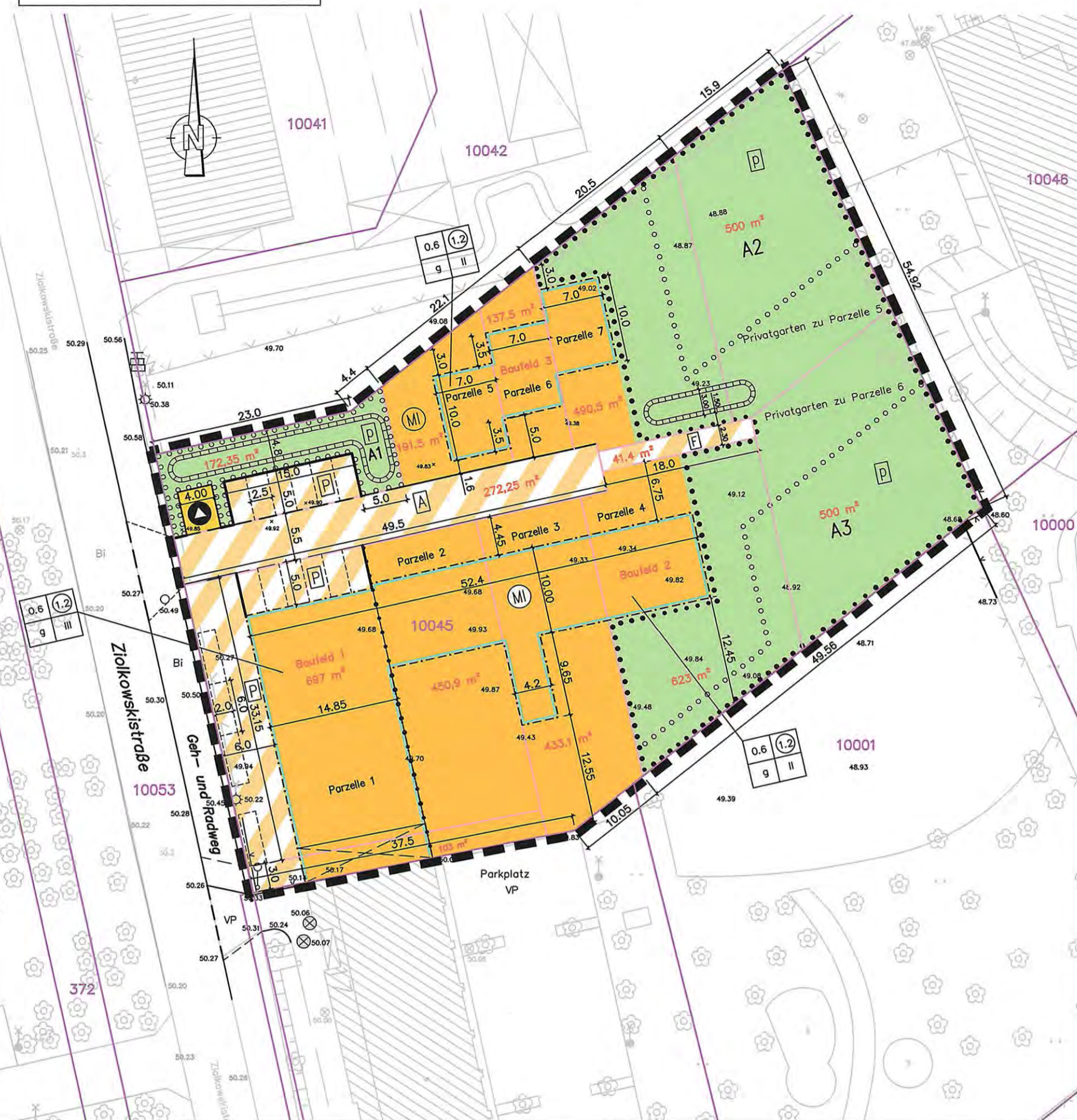


Planteil A

Kartengrundlage:
 Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:1.000
 Höhenbezug: NN 1992
 Stand (Monat/Jahr): 10/2014
 Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg-Stadt
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 288
 Maßstab: 1:1.000
 [ALK / 09/2014] © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09



I. Planzeichenfestsetzung

(gem. §2 PlanZV 90)

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)
 1,2 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 II = Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG)

g = geschlossene Bauweise
 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

A private Verkehrsfläche, Anliegerstraße
P private Verkehrsfläche: Parkplätze
F private Verkehrsfläche: Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

MI privater Müllcontainersammelpplatz

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

MI private Grünfläche/ Versickerungsanlage

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrünung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 A1 = private Ausgleichsfläche A1
 A2 = private Ausgleichsfläche A2
 A3 = private Ausgleichsfläche A3

Umgrünung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

MI Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
MI Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 geplante Grundstücksgrenzen

Planteil B / I - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die in einem Mischgebiet MI gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 7-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) Die Grundflächenzahl der Baufelder 2 und 3 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu max. 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Ausgleichsmaßnahme A 1 - Bepflanzung einer Versickerungsmulde: Auf einer 175 m² großen Fläche der geplanten Versickerungsmulde werden standorttypische Stauden und Bodendecker gepflanzt. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Ausgleichsmaßnahme A 2 - Anlage einer Streuobstwiese: Die vorhandene Strauch-Baumhecke an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist in Richtung Westen auf einer Gesamtfläche von etwa 500 m² mit einer neu anzulegenden Streuobstwiese zu vernetzen. Es sind 10 Stück standortgerechte Obstbäume der Qualität: Hochstamm, 2xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen.

(3) Ausgleichsmaßnahme A 3 - Anlage einer Strauch-Baumhecke: Die vorhandene Strauch-Baumhecke an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist in Richtung Westen auf einer Gesamtfläche von 500 m² mit einer neu anzulegenden Streuobstwiese zu vernetzen. Es sind 10 Stück standortgerechte Obstbäume der Qualität: Hochstamm, 2xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen.

4. Sonstiges

(1) Auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

(2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, Garagen oder Carports nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Gartenhäusern, Pavillons oder Terrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m², jedoch nur außerhalb der Pflanzgebotflächen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Im Bebauungsplangebiet kommt es auf Grund von Lärmimmissionen der angrenzenden Verkehrsstraßen zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005. Durch bauliche Vorkehrungen sind Maßnahmen zu erzielen, die vor allem nachts ausreichend Schutz vor Schallimmissionen sichern. Die Anordnung der schutzbedürftigen Bereiche ist in solche Richtungen zu erfolgen, die eine Abschirmung durch den jeweiligen und durch fremde (dauerhafte) Baukörper zulassen. Eine mechanische Lüftung für schutzbedürftige Räume ist vorzusehen, um ausreichende Luftwechsel bei geschlossener Gebäudehülle zu sichern. Die Dimensionierung von Fenstern und (leichten) Dächern ist in Abhängigkeit vom angestrebten akustischen Komfort durchzuführen.

(2) Die Außenbauteile der Räume mit Anordnung auf der Lärm zugewandten Seite sind entsprechend dem Lärmpegelbereich und den damit verbundenen Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 auszubilden.

(3) Alle Baufelder befinden sich im Lärmpegelbereich V.

II - Hinweise

(1) In Geländebereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist sofern erforderlich, die oberste Lage als durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von §2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Dabei ist der spätere Setzungsvergänger zu berücksichtigen, und dass eine Durchwurzelung bis zur Enttiefe, also bis zur maximalen Regelmächtigkeit, erfolgt. Diese beträgt für Rasen 20-50 cm, für Strauchwerk 40-100 cm und für Bäume 50-200 cm.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) 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) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 17.03.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 "Ziolkowskistraße 15 g/f", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als **Satzung** beschlossen.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 (Stand in der Liegenschaftskarte bis Oktober 2015)

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 ObVermessung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Entwurfsbearbeitung
 Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 wurde ausgearbeitet vom:

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Planverfasser

Verfahren
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.04.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 "Ziolkowskistraße 15 g/f" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.05.2014 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

HINWEISE

- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Bauschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Sollte während der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - ist zu informieren.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen:

Obstbäume für Streuobstwiese:

- Apfel: Malus "Kaiser Wilhelm", Malus "Gravensteiner", Malus "Klarapfel", Malus "Minister von Hammerstein"
- Birne: Pyrus communis "Gellert's Butterbirne", Pyrus communis "Nordhäuser Winterforelle", Pyrus communis "Gute Graue", Pyrus communis "Köstliche von Chameu"
- Kirsche: Prunus avium "Hedelfinger Riesenkirsche", Prunus avium "Große schwarze Knorpelkirsche", Prunus avium "Burlat", Prunus avium "Regina"
- Pflaume: Prunus domestica "Victoria", Prunus domestica "Hauszweitsche", Prunus domestica "Nancy Mirabelle", Prunus domestica "Ontariopflaume"

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Bepflanzung der Versickerungsmulde:

- Gehölze: Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Feilsenbirne, Salix daphnoides - Reif - Weide, Salix helvetica - Schweizer Weide, Salix lanata - Woll-Weide, Salix repens - Kriech-Weide
- Stauden: Achillea ptarmica - Bertrams - Garbe, Alchemilla mollis - Frauenmantel, Allium suaveolens - Wohlriechender Lauch, Bistorta officinalis - Wiesenknöterich, Eupatorium perfoliatum - Wasserdost, Fritillaria meleagris - Schachbrettblume, Geranium patense - Wiesenstorchschnabel, Hypericum tetrapetrum - Flügel - Johanniskraut, Iris pseudacorus - Gelbe Sumpf - Schwertlilie, Lysimachia vulgaris - Gilbweiderich, Lythrum virgatum - Ruten - Weiderich, Panicum virgatum - Ruten - Hirse

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.06.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.07.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom 17.08.2015 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 17.03.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 22.07.2014.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **22.03.2016** wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153-1.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Stadtplanungsamt

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den **05. APR. 2016**
 Oberbürgermeister

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

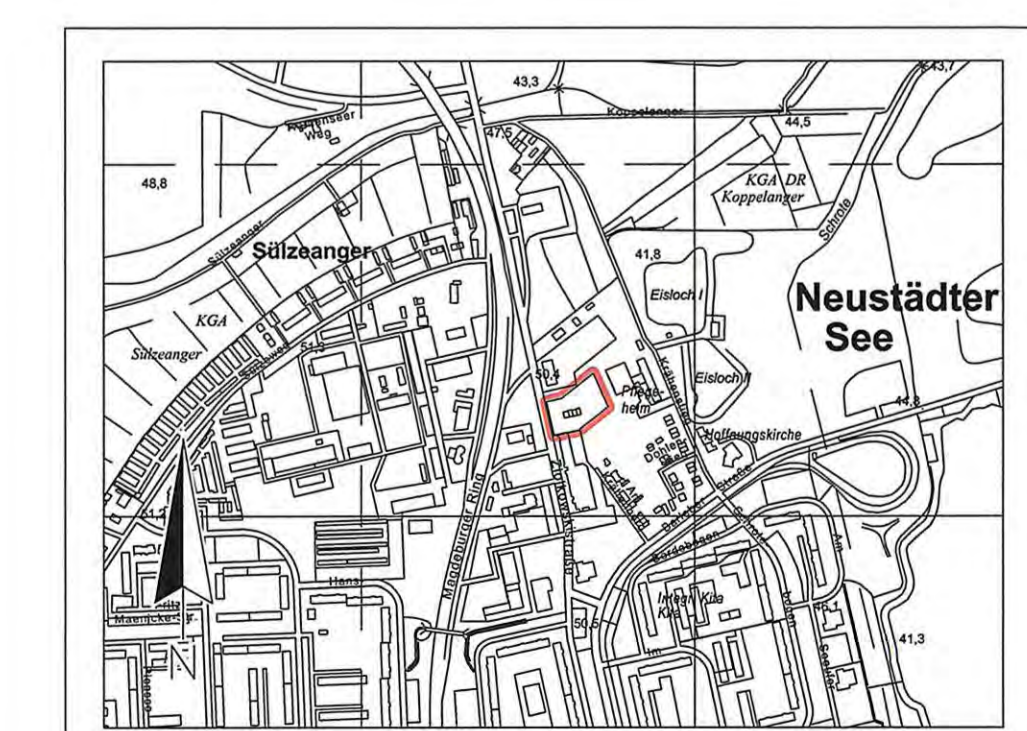
Magdeburg, den **22. MAR 2016**
 Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0560/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1 ZIOLKOWSKISTRASSE 15f/g Stand: Dezember 2015

M 1 : 500



Planverfasser:
 Legroform
 Büro für Freiraumplanung
 Ovenstedter Straße 9
 39 108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2013