



**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 = 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)
  - 0,8 = Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)
  - 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
  - Regenwasserrückhaltebecken, Anlagen zur Niederschlagswasserableitung
  - Schmutzwasser, Pumpwerk
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- O 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)
  - 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 Übernahmen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 2 NatSchG LSA i.V.m. § 30 NatSchG)
  - Ferngasleitung DN 600 mit Schutzstreifen

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, A18/1-10159/09]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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. 286), 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, 13.12.2020

Oberbürgermeister

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, 13.12.2020

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, 13.12.2020

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 25.03.2019 gemäß § 4 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, 13.12.2020

Oberbürgermeister

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, 13.12.2020

Oberbürgermeister

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 hiermit ausgeschrieben.

Magdeburg, 13.12.2020

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“, im Teilbereich, ist hiermit ausgeschrieben.

Magdeburg, 13.12.2020

Oberbürgermeister

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 beschriebenen Verfahren- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg,

Oberbürgermeister

**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 Einzelhandelsrichtungen 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 funktionalen 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 m<sup>2</sup> 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 Laubbau in eine mindestens 10 m große 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/ZH/6322/13 (Aktzeichen 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 Landschaftsrassen 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 Landschaftsrassen einzusäen und 1- bis 2-mal jährlich zu mähen.

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

2.6. Für alle flächigen Gehölzpflanzungen sind je 25 m<sup>2</sup> nach § 3.4 bis 3.6 zu beplantender 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. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Nordwestrand des Baugebietes G12 zwischen Werksanlange Wormalter Straße und Siegelitzer 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 anliegende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und darf mit max. 20 l/s ha gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

**II Hinweise**

**Einschreibbar Rechtsgrundlagen**  
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

**Kampfmittel**  
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

**Alltlasten**  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 640-2715). 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 Eiblage teilweise 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. Alle Laubgehölzarten sind Wirte des Schädlers. 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 Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft „Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers, Laubgehölze für Nachpflanzungen“, entnommen werden, siehe hierzu

Link für Empfehlungen für Nachpflanzungen:  
[https://www.llf.bayern.de/man/cms07/publikationen/datei\\_informationsvehoetze-fuer-nachpflanzungen-als-ll-information.pdf](https://www.llf.bayern.de/man/cms07/publikationen/datei_informationsvehoetze-fuer-nachpflanzungen-als-ll-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 21.08.2016 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 unverstärkter 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. § 9 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf Grundstücken 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt Magdeburg  
DS0470/19 Anlage 2

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 Steinkühle 6  
39 123 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2017