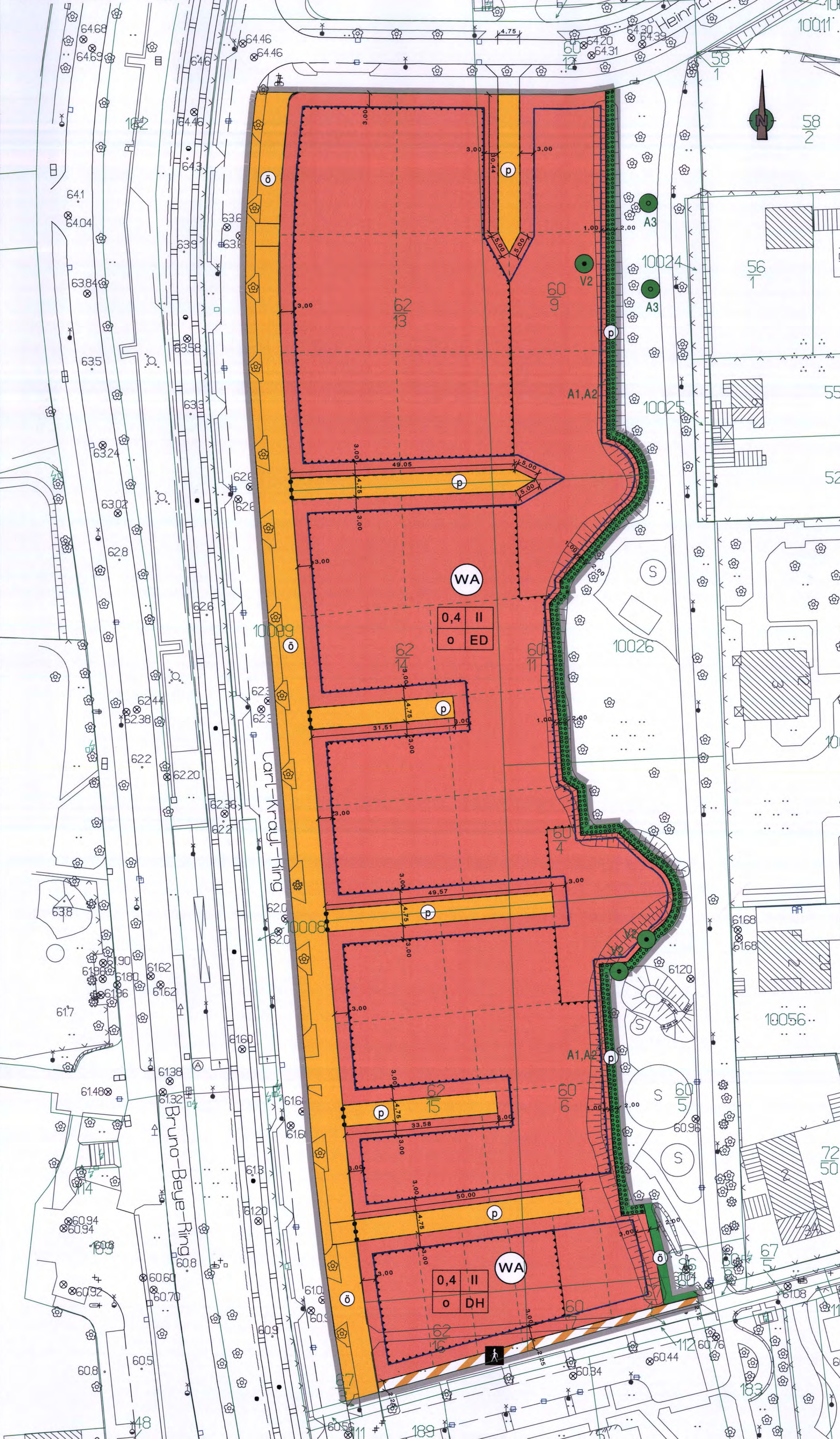


Teil A - Planzeichnung



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 § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am **20.02.2013** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" beschlossen 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 **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den **08.03.2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Vermessungsamt Magdeburg, Sachverhaltliche Sachbearbeiterin

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-2.1 wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro LANGE & JÜRRIES
 Karl-Schurz-Str. 1
 39114 Magdeburg
 Tel: 0391-62609136 - Fax: 0391-62609136
 e-mail: a.lange@lange-juerries.de

Magdeburg, den **08.03.2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Ingenieurbüro Lange & Jürries

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.01.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17.02.2012 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2012 über das Amtsblatt Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.10.2012 bis 19.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 17.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

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

- I. Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,4 II
 ED
 0 ED
 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 LVm, § 19 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO LVm, § 19 BauNVO)
 Die Höhenlage der Baugrundstücke entspricht der Höhenlage der jeweils angrenzenden privaten Erschließungsstraße gemäß Durchführungsvertrag.
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 DH = nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - = Baugrenze (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 - - - - - Trennung Straßenverkehrsfläche öffentlich/privat
 - - - - - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - - - - - private Straßenverkehrsfläche mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 - - - - - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 o = öffentliche Grünfläche
 o = private Grünfläche
 - 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)**
 - - - - - Umpengrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 A1-A2 = Planzettel 1 und 2 gemäß nebenstehenden textuellen Festsetzungen
 A3 = Planzettel 3 gemäß nebenstehenden textuellen Festsetzungen
 V2 = Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz von Geräuschen - Lärmeinwirkungsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- II. Vermerke**
- - - - - Parzellengrenzen laut Vorhabenplan

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 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 **22.03.2013** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, welche die Begründung beiliegt.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **November 2012** wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den **12. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den **26. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Oberbürgermeister

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Umschrift des Bebauungsplanes Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" übereinstimmt.

Magdeburg, den **11. MAR. 2013**

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneter Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneter 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, den

Siegelabdruck: Siegelabdruck, Stadtplanungsamt

Teil B - Textliche Festsetzungen

- §1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet WA Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- u. Spisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baugebiet WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 nicht zulässig.
- §2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planbegrenzung sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
- §3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- (1) Im Baugebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 4 BauNVO nur wie folgt zulässig:
 a) Einfriedungen, Kleinkinderspielflächen, Fahrradstände
 b) Trennwände zwischen Terrassen sowie selbständige Sicht- und Windschutzblenden bis 1,80 m Höhe und 5 m Gesamtlänge je Grundstück
 c) Gartenhäuser bis max. 10 m² und Kleingewächshäuser bis max. 15 m² Grundfläche je Baugrundstück
 d) Pergolen, Klopstangen, Müllboxen
- §4 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie 1a BauGB)**
- (1) Auf der privaten Grünfläche an der östlichen Außengrenze des Plangebietes ist eine 2,00 m breite Gehölzhecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke ist nicht artrein zu pflanzen und nicht als Zierhecke zu verschneiden. Nadelholzpflanzungen innerhalb der als private Grünfläche eingestufte Hecke haben grundsätzlich zu unterbleiben.
 (2) Entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes werden auf die Grünfläche (siehe A1) 33 Einzelbäume (A2) gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Die Bäume sind in die Maßnahme A1 zu integrieren.
 (3) Als Pflanzfläche für 2 Spitz-Ahornie als Ersatz für den zu fallenden Straßenbaum wird die öffentliche Grünfläche an der östlichen Seite des Plangebietes vorgesehen (A3).
 (4) Das anfallende Niederschlagswasser kann bei geeignetem Baugrund auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder durch Speicherung auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- §5 Flächen mit Vorkehrung zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**
- (1) Zum Schutz vor Lärm müssen in der von Carl-Krayl-Ring ausgetragenen - ersten und zweiten Baureihe - bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung notwendiger Fenster zum Carl-Krayl-Ring mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer dem Carl-Krayl-Ring nicht direkt zugewandten Seite hin ausgerichtet sein.
 (2) Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küche sind, zu einer dem Carl-Krayl-Ring nicht direkt zugewandten Seite hin ausgerichtet sein. Ausnahmen hiervon bilden jene Grundstücke in der zweiten Baureihe, welche bereits eine Bebauung in der ersten Baureihe aufweisen.
 (3) Eine Fassade ist dem Carl-Krayl-Ring nicht direkt zugewandt, wenn der Winkel zwischen Straßenecke und Fassade mindestens 90° beträgt.
- Hinweise:**
- (1) Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.
 (2) Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten.
 (3) Das Planungsgebiet ist nicht als belastete Fläche mit Kampfmitteln registriert. Sollten bei jeglichen Tiefbauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
 (4) Aus dem betroffenen Bereich sind keine archaischen Denkmale bekannt. Im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt.
 (5) Sollten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bei der Errichtung der Wohnbebauung 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 5402719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 (6) Zur Entgeltzahlung für das Regenwasser der Privatstraße und für die Abwicklung zukünftiger Revisionsmaßnahmen der beiden privaten Kanäle (für Schutz- und Regenwasser) müssen alle Anrainergrundstücke die gesamtjuristische Haftung vertraglich übernehmen.
 (7) Entsprechend ungünstiger hydrogeologischer Bedingungen ist für Einzelvorhaben eine Baugrunduntersuchung zu empfehlen.
- (A1) Pflanzliste für Sträucher-Hecke: Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Kornkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Gelbweiderhalm (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus spp.), Hagebutte (Rosa canina).
 (A2) Pflanzliste für Einzelbäume: Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich 62, Vermessungsamt und Baurecht, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 513 / 514

Stand der Planungsunterlage: 11/2011

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich 62, am: 22.03.2012, Aktenzeichen: [ALK / 10/2011] © LvmGeo LSA (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-10159/09

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0490/12 Anlage_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1

CARL-KRAYL-RING

Stand: November 2012

M 1:500

