



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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,3 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)
    - 0,6 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - $\triangle$  = nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - $\circ$  = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - $\text{---}$  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - $\text{---}$  Straßenverkehrsflächen
    - P** Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung, Parken
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - P** 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)
    - $\text{---}$  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - GGA** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Gemeinschaftsgaragen
    - $\text{---}$  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - $\text{---}$  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - $\text{---}$  Mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- $\text{---}$  Leitung unterirdisch

**Planteil B**  
**Textliche Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

§ 1 Die in einem reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 In den Baugebieten WR 2 darf die Grundflächenzahl mit den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einem Gesamtwert von 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

§ 3 Die im WR 1 festgesetzte Pflanzfläche ist als flächige Gehölzpflanzung überwiegend aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation auszubilden. Sie ist durch gleichartige Pflanzinseln mit einer Mindestgröße von jeweils 10 m<sup>2</sup> innerhalb des WR 1 auf insgesamt 223 m<sup>2</sup> zu ergänzen.

Zuordnungsfestsetzung

Der planexterne Ausgleich des Defizits von 658 Wertpunkten erfolgt:

- in Höhe von 200 Wertpunkten durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 42/1 (Flur 432) 'An der Vikarienmühle' (Maßnahme: Pflanzung einer Streubestweide),
- in Höhe von 200 Wertpunkten auf der Teilfläche des Flurstücks 1005B (Flur 602) an der 'Niedorfer Straße' in Form einer Gehölzpflanzung,
- in Höhe von 113 Wertpunkten durch anteilige Zuordnung zur Ausgleichsmaßnahme 'Am 2. Wiesenberg' auf dem Flurstück 75/1 der Flur 335 (Maßnahme: Anlage einer Streubestweide sowie von Feldgehölzen, Entwicklung von Magerrasenstrukturen sowie Herstellung eines Fauchbistops),
- in Höhe von 145 Wertpunkten durch Zuordnung zur Ausgleichsmaßnahme am 'Ovenstedter Grund' auf dem Flurstück 279 der Flur 514 (Maßnahme: Pflanzung von Gehölzen und Anlagen einer Rasenfläche).

Hinweise:

Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdbeeinträchtigender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweisen 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dort verbleiben und ist zu nutzen und / oder schadlos zu versickern. Die Versickerungslösung ist dem Standort anzupassen und nach dem Regeln der ATVA 138 herzustellen (Rigolenanlagen oder Schachtversickerungsanlagen mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund). Die dafür erstellte hydrologische Zusatzuntersuchung (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Mai 2011) kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung und § 6 Abs. 1 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 <b>28.02.2013</b> den Bebauungsplan Nr. 301-5 "Südlich Gersdorfer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den <b>12.03.2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> i.A. <i>[Signature]</i></p> <p><i>[Signature]</i> ÖbVermfng / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.02.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-5 "Südlich Gersdorfer Weg" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.03.2007 über das Amtsblatt Nr. 08 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.05.2007 und am 02.10.2008 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></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 12.10.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.01.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2012 über das Amtsblatt Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-5, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.02.2012 bis 10.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am <b>28.02.2013</b> den Bebauungsplan Nr. 301-5 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 301-5 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den <b>12.03.2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Stadtplanungsamt</p>
<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 301-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom <b>13. März 2013</b> wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den <b>13. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 301-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 301-5 "Südlich Gersdorfer Weg" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den <b>26. MÄR. 2013</b></p> <p><i>[Signature]</i> Oberbürgermeister</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 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 aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p><i>[Signature]</i> Siegel Stadtplanungsamt</p>		

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0456/12 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301-5**  
**SÜDLICH GERSDORFER WEG**  
Stand: Oktober 2012

Maßstab: 1 : 500

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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2012