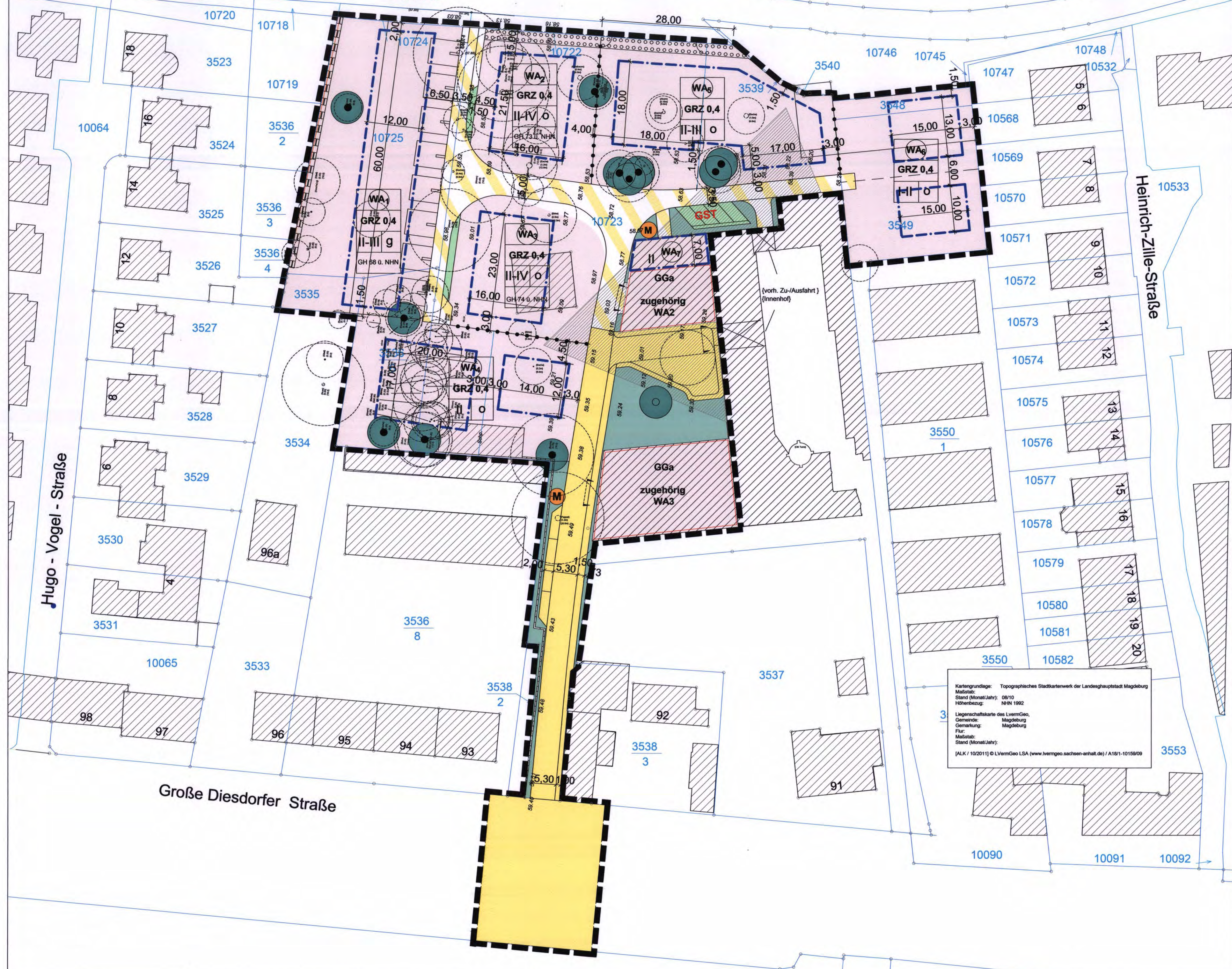


Schrote



PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach § 2 (4) und (5), 2. Halbsatz PlanzV90)

Planzeichenfestsetzung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bis Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß zulässige Überschreitung s. Textfestsetzung
Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992
GH 74 m ü. NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
g Baugrenze
o bebaubare Fläche
g offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
- Verkehrsmittel**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
g Öffentliche Verkehrsfläche
g Private Verkehrsfläche
g Begrenzungslinie
g Einfahrtbereich
- Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
g Private Grünfläche
hier: Rasenfläche oder Pflanzfläche
g Private Grünfläche
hier: Schotterrasen, Rasengittersteine
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
g Baum zu erhalten, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4
g Baum anzupflanzen
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4
- Sonstige Planzeichen**
g Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
g Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
g Vorhandene Gebäude
GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GGa Gemeinschaftsgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
g Gehrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
M Mülltonnenamplplatz
g Vorhandener Baumbestand
g Bereich in dem Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmanlagen ausgeschlossen sind

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:2000
Stand (Monat/Jahr): 08/10
Höhenbezug: NNH 1992
Legende: Legende des LVMGeo, Gemeinde: Magdeburg, Flur: Magdeburg
Stand (Monat/Jahr): 08/10
[ALK / 102011] © LVMGeo LSA (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de) / A161-1015009

Parkstellflächen - Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
Die Befestigung von Parkstellplätzen für PKW ist vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten. (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten und Schotterterrassen.)

Entwässerung § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 muss das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke auf den Grundstücken verbleiben bzw. ist dort zu verwerten. Aufgrund der Bodenverhältnisse muss dabei mit Staunässe gerechnet werden.

1.5 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken anzubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen. Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartiersangebote nach sich zieht, wird das Anbringen vorgezogen.
Zur Erhaltung der Lokalen Population an Greifvögeln und der Waldohreulen sind an den folgenden Standorten drei Nisttrappen für Eulen in geeigneten Bäumen anzubringen. Diese Nisttrappen müssen in Winterhalbjahr vor der Beseitigung der Nistbäume angebracht werden. Weiterhin ist an den Bestandsgebäude jeweils ein Ost- und ein Westgiebel je ein Nistkasten für den Turmfalke anzubringen.
Standorte für die Nisthilfen (Eulen):
- Pappel auf dem Grundstück
- Baum auf dem Nordflur der Schrote gegenüber dem Vorhaben
- Schulmüllzentrum
Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Nestangebote nach sich zieht, wird das Anbringen vorgezogen.
Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303 - 3 "Schrotepark" in Höhe von 936,2 Wertpunkten erfolgt durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Gelände des Schulmüllzentrums in der Harsdorfer Straße 67. Es sind die folgenden Maßnahmen auszuführen:
- Anlegen einer Obstwiese (1.159 m²)
- Fläche Gehölzpflanzung (364 m²)
- Herstellen einer Staudenpflanzung (434 m²)
- Weg und Platzfläche aus Sandsteintapeten (21 m²)
- Pflanzung einer Hecke (18 m)

Bodenschutz und Gewässerschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Im Bereich des ehemaligen Tanklagers und somit des Kontaminationschwerpunktes sind Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

2.0 Vermerke und Hinweise
Baugrenzen:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen umgrenzen lediglich die überbaubaren Flächen und ersetzen nicht die Abstandsflächenregelungen der Baordnung. Die Einhaltung der nach § 6 BauO LSA zulässigen Abstandsflächen ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen oder es sind entsprechende Baualten erforderlich.
Grünordnung:
Bei der Entwicklung der Baulflächen, der privaten Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umwelterichtes zu beachten.
Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6/2009 - ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18820 bzw. der RAS LP 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
Außerhalb des Plangebietes sind folgende Ersatzpflanzungen im Rahmen der Anwendung der Baumschutzsatzung zu erbringen:
16 Obstbaumstämme - Schulmüllzentrum Harsdorfer Straße 67
3 Eiben - Schrotegrünzug
22 Laubbäume - Standortfestlegung über Ausgleichsflächenmanagement
Pflanzarbeiten:
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
Bodenschutz:
Für Erdarbeiten aus dem Erdbereich ausgehend wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
Baustand:
Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei freigelegten archäologischen Funden eine gesetzliche Meldepflicht. Dabei ist insbesondere nach § 9(3) sowie § 14 (8,10) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu verfahren.
Kampfmittel:
Das Bebauungsplangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.
Vorhaben- und Erschließungsplan:
Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
Hinweis auf Einsichtnahemöglichkeit
Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

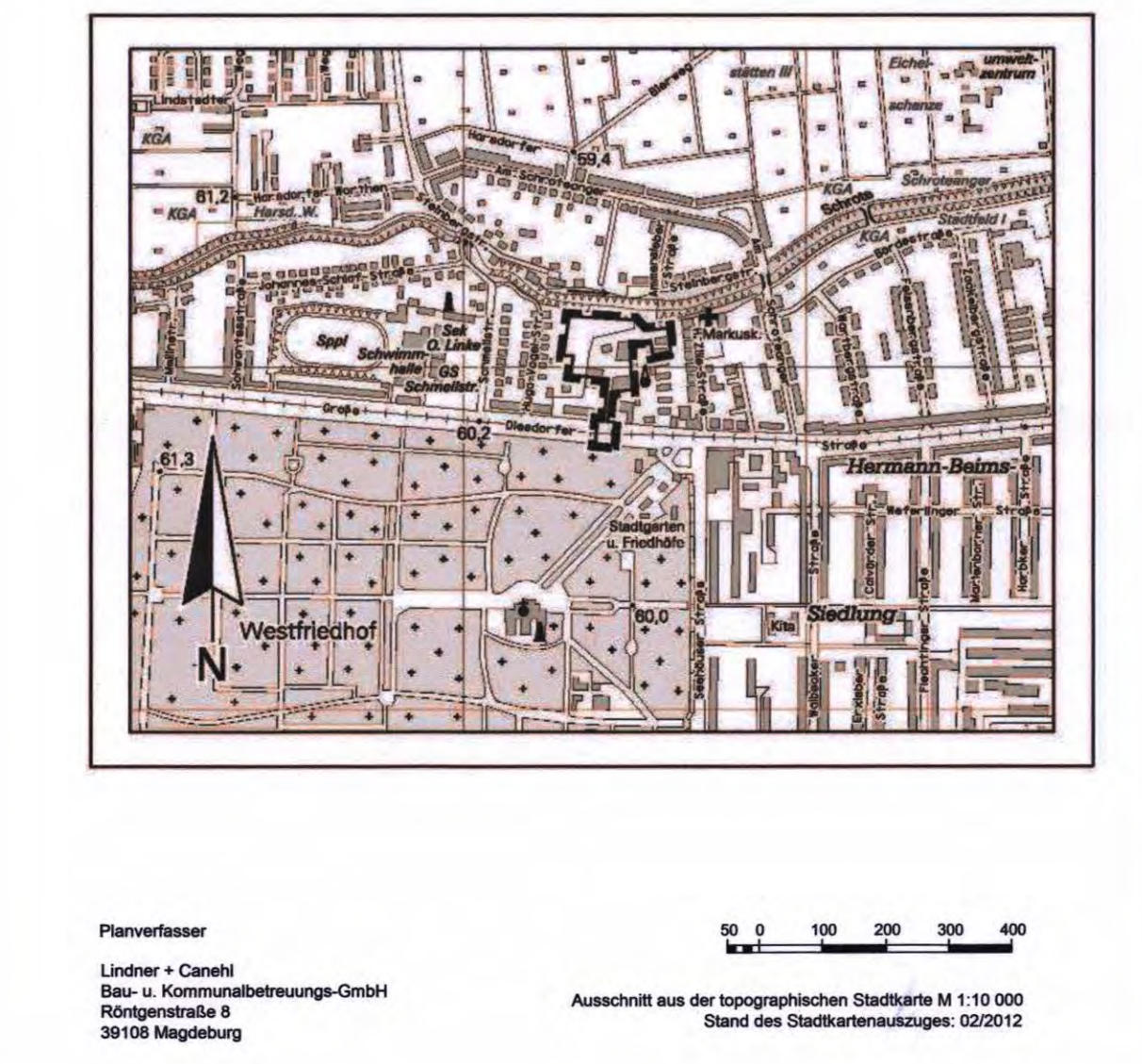
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg
DS0526/12 Anlage 2

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (s. 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (s. 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 genannten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
Einschränkung der festgesetzten Geschosshöhe (s. 16 Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das im Planenteil A zulässige III Geschoss und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 das im Planenteil A zulässige IV Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1
SCHROTEPARK
Stand: Dezember 2012
M 1 : 500

- Überbaubare Grundstücksfläche**
Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (s. 23 Abs. 3 BauNVO)
Die im Planenteil A festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudevorsprünge, Erker, sonstige Gebäudeanteile und Terrassen bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Einhaltung der nach § 6 BauO LSA zulässigen Abstandsflächen ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen oder es sind entsprechende Baualten erforderlich.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
Die festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus Obstbaumstämmen anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt mit einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze und 7,0 m Abstand zwischen den Bäumen. Am festgesetzten Standort zum Anpflanzen eines Solitärbaumes (Innenhof) ist ein standortgerechter Laubbau, Pflanzqualität mind. Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die vorhandene Mauer westlich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, die Südfassade des Gewerbehofes und in Verlängerung die Südfassade der angrenzenden Gemeinschaftsgarage sind extensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 Meter Mauer ist mindestens ein selbstklimmender Kletterstrauch zu pflanzen.
Private Grundstücksflächen - Bepflanzung § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obstbaumstamm oder Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA 1 - 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke WA 4, 5 und 6 - 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.



<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBBl. 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 ist der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 24.02.13 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 15. MAR. 2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Die benannte 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. MAR. 2013 Oberverm.</p>	<p>Entwurfsbearbeitung Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1 wurde ausgearbeitet von: Lindner + Canell Bau- u. Kommunalbetriebs-GmbH Rönigerstraße 8 39108 Magdeburg</p> <p>Magdeburg, den 26. FEB. 2013 Planverfasser</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.03.2009 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB, auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.04.2009 über das Amtsblatt Nr. 16 örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 05. MAR. 2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.01.2012 durch den Vorhabenträger im Internet (www.schrotepark.de) durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 15. MAR. 2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausübung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 15. MAR. 2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planerwurf und der Begründung mit Schreiben vom 01.08.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 15. MAR. 2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 4 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 15. MAR. 2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 303-3.1 "Schrotepark" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 04. MAR. 2013 Stadplanungsamt</p>	<p>Innenhalb 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 Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 26. MAR. 2013 Stadplanungsamt</p>
---	---	---	--	---	---	--	---	--	---