

Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1893) in der zuletzt geänderten Fassung, und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1998 (GVBl. S. 659) § 4 Abs. 1 in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 04.03.2003 die 2. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 428-1, "Salbter Chaussee Nordseite" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der vorstehend genannten Satzung, Magdeburg, den 11.03.2003.

Die vorverordnete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Übergrößen der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist dem Katasterplan des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den 28.5.2003.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.03.2003 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung der 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee Nordseite" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.03.2003 öffentlich bekannt gemacht. Magdeburg, den 11.03.2003.

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den 11.03.2003.

Die schützende Bürgerbegehung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist durch öffentliche Unterlegung am 21.11.2002 durchgeführt worden. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben. Magdeburg, den 11.03.2003.

Die vor der Planung berichtigten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2003 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den 11.03.2003.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.03.2003 dem Entwurf der 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee Nordseite" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee Nordseite" und der Begründung haben vom 09.04.2003 bis 14.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den 11.03.2003.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.03.2003 die 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee Nordseite" nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 04.03.2003 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den 11.03.2003.

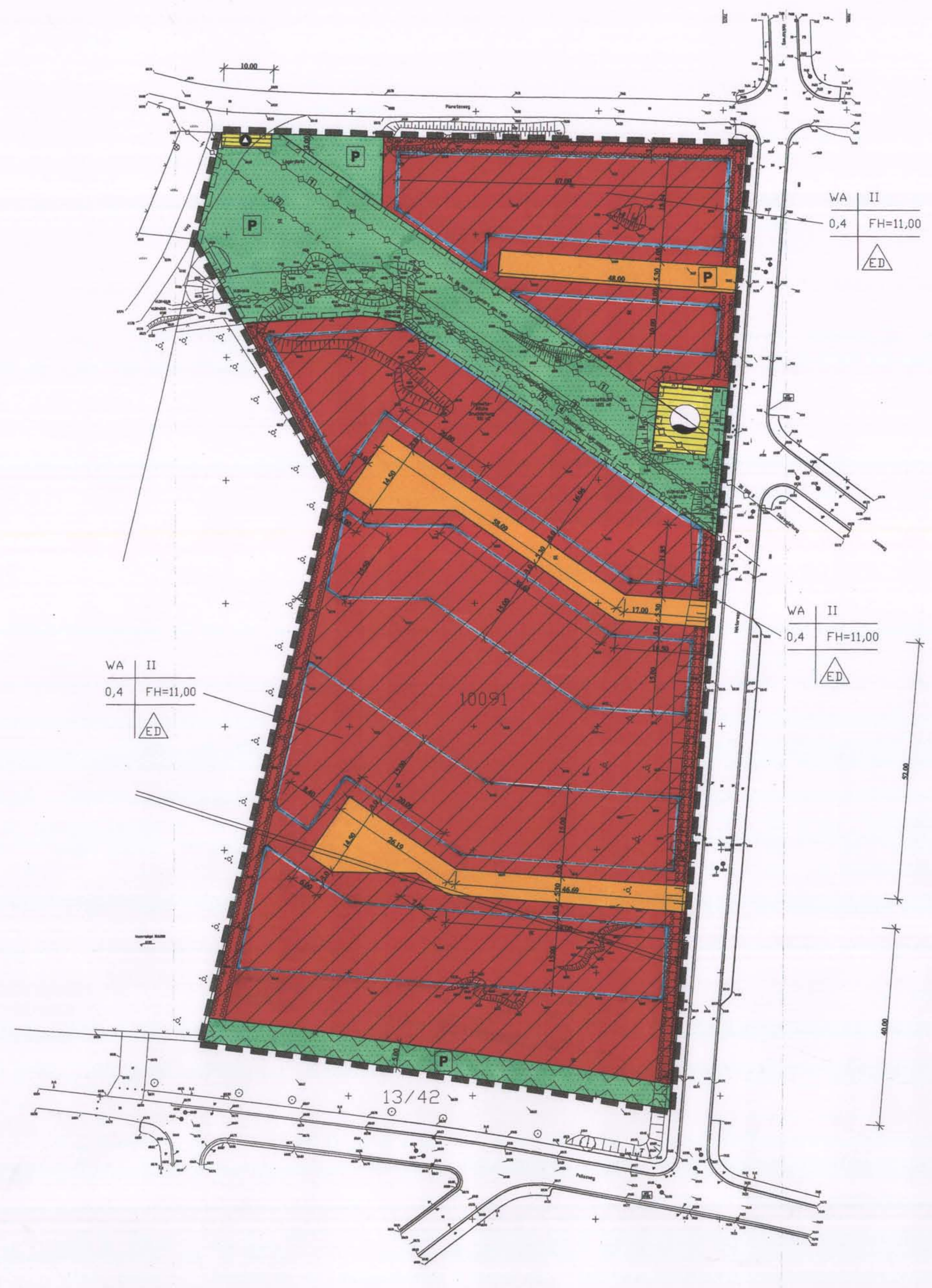
Die Satzung über die 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee Nordseite" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 11.03.2003 ausgefertigt. Magdeburg, den 11.03.2003.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Umschrift der 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee Nordseite" übereinstimmt. Magdeburg, den 11.03.2003.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den 04.10.2003.

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den 02.10.2003.

**Teil A**



**Planzeichen entsprechend PlanzVO**

- I Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)
- FH = 11,00 Fördhöhe baulicher Anlagen in Meter über Baugestück als Höchstmaß (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED** Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Strüchern
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P** Privat
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Wertstoffcontainerplatz für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- II Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Übergabe und Messstation der Wasserversorgung der SWM
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Trinkwasserleitung
- Steuerkabel
- Abwasserleitung
- Steuerkabel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 7372-1  
 des Katasteramtes: Magdeburg  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 609  
 Maßstab: 1:500  
 Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr):  
 Vervielfältigungsfabrils erteilt durch das Katasteramt: Magdeburg  
 am: 29.01.1998  
 Aktenzeichen: II-330/98

**Teil B**

- Textliche Festsetzungen**
- § 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Entsprechend § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:  
 Nr. 4 Garbenausschlässe  
 Nr. 5 Trafostellen
- § 2 Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Zur Erfüllung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, muss die geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet der vorhandenen Lärmexposition durch den Einsatz von zweifachen Schallschutzelementen entgegenwirken.  
 Die Umfassungsbauweise und dabei insbesondere die Fenster einschließlich der Balken und der Bauteilgrenzungen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und der Raum-Geometrie zu dimensionieren. Die Raumnutzung der schutzbedürftigen Räume muss sich zur lärmabgrenzenden Gebäudeweise orientieren.
- § 3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB** sind auf den nicht überbauten Flächen je 100 m² verfügbarer Flächen mindestens 1 heimischer Laubbau als Hochstamm oder bodennahende Obstbäume als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- § 4 Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern** sind mit heimischen standortgerechten Stüchum geschlechte zu bepflanzen. Hierbei sind je 50 m² 20 Stüchler zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- § 5 Das anfallende Niederschlagswasser** auf den Grundstücken ist durch geeignete und ausreichend dimensionierte Behälter (vorzugsweise Zisternen) zu sammeln und zur Gärbewässerung zu nutzen bzw. mittels Mäulern und Rigolen in geeigneten Flächen zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § 6 Zuordnungsfestsetzung**
- Nr. 1  
 Der Ausgleich des planerischen Defizits des B-Plans Nr. 428-1 "Salbter Chaussee - Nordseite", 2. Teilbereich in Höhe von 486,59 Wertpunkten erfolgt durch die anfallende Umgrünung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurstück "Salbter See" auf den Flurstücken 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 3001, 3002, 3004, 3006, 3008, 3009, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3020, 3021, 3022, 3023, 3027, 3033, 3036, 3031, 3033, 3034, 3035, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3050 der Flur 468. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Unterbindung der KFZ-Zufahrt auf die Ausgleichsfläche durch das Ziehen von Gräben und Aufbauten, den Rückbau des am Salbter See verlaufenden Schotter- und Kiesweges auf eine Breite von ca. 3 Meter, die Pflanzung einer Sanddornhecke entlang des vorgarnanten Kiesweges, die Aufwertung der jetzigen Substratfläche westlich des Salbter See zum Mägeness durch zweimalig jährliche Mahd und Ausbaggerung der bei Niedrigwasser vorhandenen Insel im Salbter See I. Nr. 2  
 Die in Nr. 1 getroffenen Festsetzungen werden erfüllt den im B-Plan Nr. 428-1 "Salbter Chaussee - Nordseite" 2. Teilbereich gekennzeichneten Baugrundstücken einschließlich der Gemeinschaftsanlagen zu 49 % zugeordnet.
- Hinweis:**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit erhöhten Schallimmissionen durch den Straßen- und potentiellen Schienenverkehr des geplanten Ausbaus der Straßenbahntrasse südlich des Flurstückes, den Flugverkehr sowie Gewerbeobjekte zu rechnen.  
 Die zu erwartenden Beurteilungswerte sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 4.2. genannt.  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Beeinträchtigung durch Überflug von Pollenabschreuer zu rechnen.

Landeshauptstadt  
 Magdeburg  
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung  
 2. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 428-1  
 Salbter Chaussee - Nordseite  
 Stand: Juni 2003  
 Masstab 1 : 500

Stadtplanungsamt Magdeburg  
 ARK 1/2 A 12 20 13  
 Auftrags-Nr. Ausf.-Nr.  
 AmtSSt 01.10.2003  
 Nr. 32

