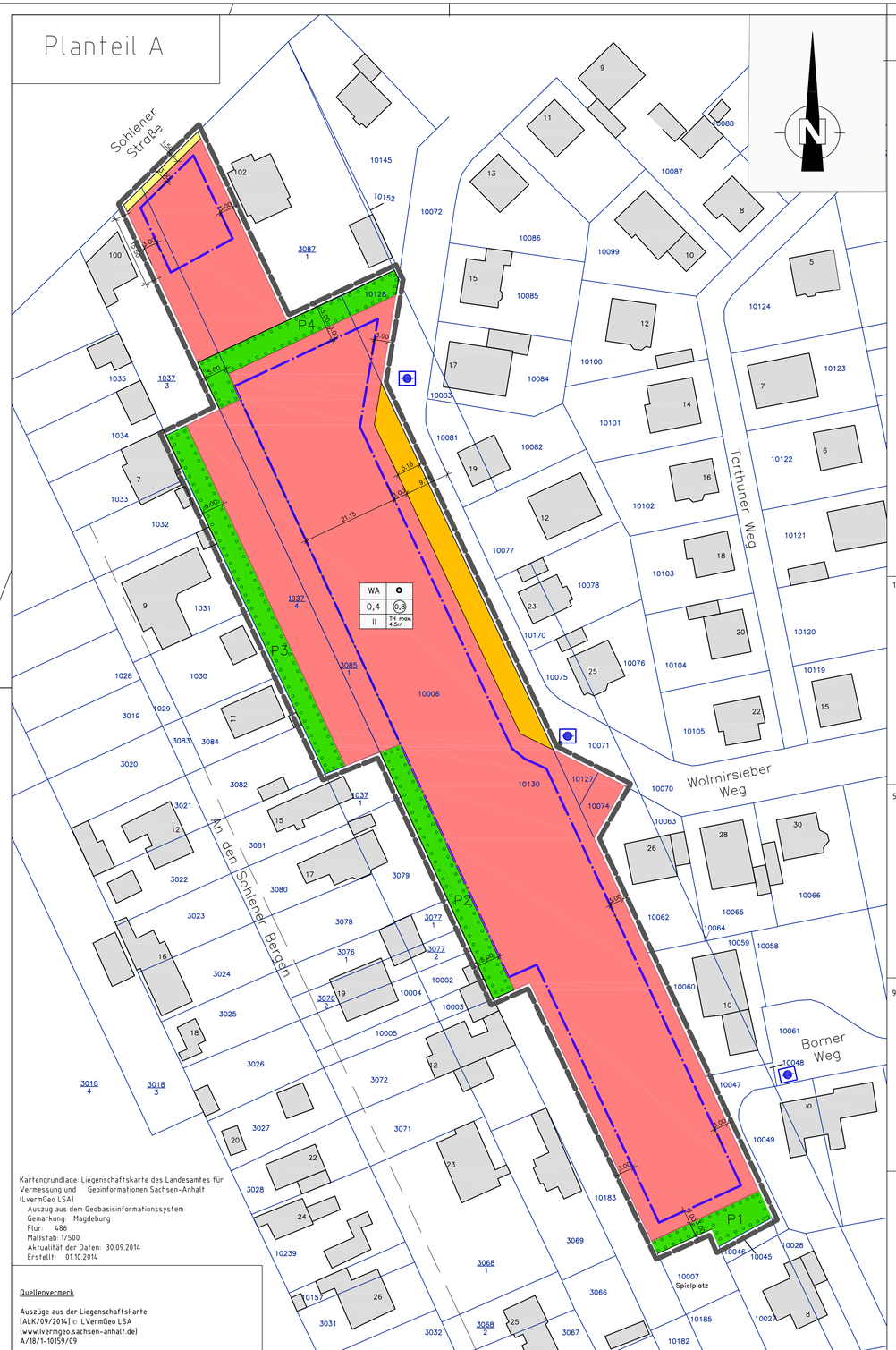
Planteil A



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (LvermGeo LSA)
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 486
Maßstab: 1/500
Aktualität der Daten: 30.09.2014
Erstellt: 01.10.2014

Quellenvermerk

Auszüge aus der Liegenschaftskarte
[ALK/09/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A/18/1-10159/09

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991I.S.58)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur die Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl 0,4 - Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO wird auf max. 0,5 begrenzt.
Geschossflächenzahl 0,8
Zahl der Vollgeschosse II
offene Bauweise
Die maximale Traufhöhe wird mit 4,5m festgesetzt.
Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Mindestgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500m² und für Doppelhäuser 350m² (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

II. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB Zusätzliche Versiegelungen von Flächen sind weitestgehend zu vermeiden.
Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden. Private Verkehrsflächen, welche zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken nötig sind, sind so anzulegen, dass sie maximal 50m lang und mindestens 4 m breit sind, nicht mehr als 4 Grundstücke erschließen und die zu erschließenden Gebäude bis zu 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind. Auf den Flächen wird jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 Bau GB i.V. mit § 18 BNatSchG)

Die im Plan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchar ten zu bepflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
Die Bepflanzung sowie die Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

P1 Ausgleichsmaßnahmen A1-Anlage einer Strauch-Baumhecke
Zur Abgrenzung zum angrenzenden Spielplatz, der südlich an das Plangebiet angrenzt, ist auf einer etwa 120 m² großen Fläche eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 2 Stück standortgerechte mittelkronige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm und 20 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

P2, P3 Ausgleichsmaßnahmen A2 - Anlage einer Strauch-Baumhecke
Im westlichen Randbereich ist zur Abgrenzung an die vorhandene Wohnbebauung auf einer etwa 680 m² große Fläche eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 12 Stück standortgerechte mittelkronige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm und 100 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

P4 Ausgleichsmaßnahmen A3-Anlage einer Strauch-Baumhecke
Im nördlichen Bereich ist zwischen der Parzelle an der Sohlender Straße und den Parzellen am Wolmirslebener Weg auf einer etwa 250 m² großen Fläche in Ost-West-Ausrichtung eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen.
Es sind 4 Stück standortgerechte mittelkronige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm und 40 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

IV. Private Grundstücksflächen-Bepflanzung (§ 9 (1) Nr.15,20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)

Auf den nicht überbauten Flächen sind
je 100 m² versiegelter Fläche 2 heimische -standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestes 10-12cm, gemessen in 1m Höhe) oder 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
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.

Im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes zugunsten des Betreibers der Niederspannungsfreileitung ist auf ein Anpflanzen von Bäumen zu verzichten. (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

V. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
Von maximal 50 m²/Privatgrundstück darf das Niederschlagswasser gefasst und abgeleitet werden.
Das restliche Regenwasser muss im Gebiet versickert bzw. zur Gartenbewässerung oder anderweitig genutzt werden.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der neuen Gebäude der Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen ist.
2. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung-" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischen Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändertb zu lassen."
In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissentschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.
4. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schäliche 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 vor oder während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

1. 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 § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den Bebauungsplan Nr. 489-1A "Am Wellenberge", Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

3. Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.06.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 489-1A "Am Wellenberge", Teilbereich A beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.06.2014 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.10.14 durchgeführt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 09.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 21.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 489-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 489-1A, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

9. Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 489-1A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 489-1A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

11. Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 489-1A übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 489-1A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 489-1A "Am Wellenberge", Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

13. 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 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.

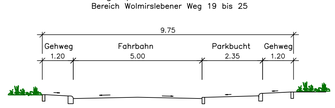
Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Regelquerschnitt Straße

Bereich Wolmirslebener Weg 19 bis 25



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

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet

o = offene Bauweise

0,4 = Grundflächenzahl

0,8 = Geschossflächenzahl

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max = maximale Traufhöhe =4,50m

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2BauGB)

Baugrenze (§23Abs. 3.BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Pflanzzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Niederspannungsfreileitung

Hydrant 48 m³/h

6. Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Landeshauptstadt
Magdeburg

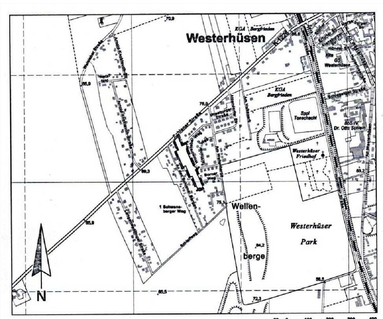
DS0513/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 489-1A

AM WELLENBERGE, Teilbereich A

Stand November 2016

Maßstab 1 : 500



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2013

Planverfasser:
Frau
Yvonne Eulenstein
Pallasweg 37b
39118 Magdeburg