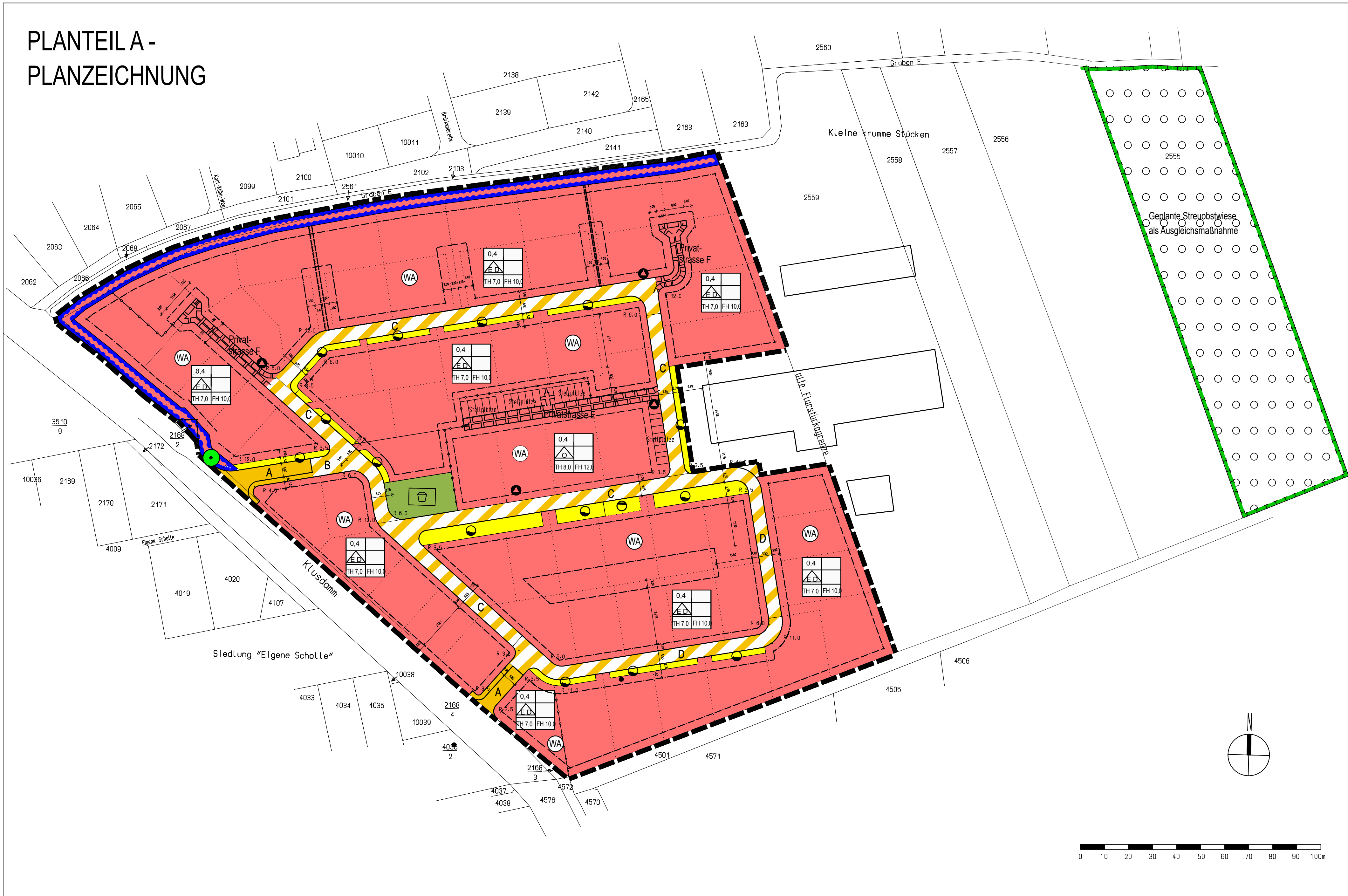




Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 268-5 "Neuprester - Klusdamm" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen. Magdeburg, den 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 OvVerming / Fachdienst Geodienste	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.11.2006 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268-5 "Neuprester - Klusdamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.11.2006 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den Oberbürgermeister
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268-5, die Begründung, der Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 268-5 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 268-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt. Magdeburg, den Oberbürgermeister
Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 268-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 268-5 "Neuprester - Klusdamm" ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 268-5 übereinstimmt. Magdeburg, den Stadtplanungsamt	Innerhalb von zwei Jahren 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 Stadtplanungsamt		

PLANTEIL A - PLANZEICHEN UND PLANERKLÄRUNG

nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
* Ergänzung (nicht Bestandteil der PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (alles Höchstmaße)
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11 BauNVO, §4 BauNVO

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 iVm. § 19 BauNVO)
 FH = Firsthöhe als Höchstgrenze Bezugspunkt = 46,00 m ü NN
 TH = Traufhöhe als Höchstgrenze Bezugspunkt = 46,00 m ü NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 III Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 O = offene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
----- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Strassenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Mischverkehr

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
 Zweckbestimmung: Abwasser
Pumpstation / Hebeanlage
 Zweckbestimmung: Rückhalt und Versickerung
 Zweckbestimmung: Abfall (privat)
nachrichtliche Übernahme der privatrechtlichen Regelungen zwischen Abfallentsorgungsunternehmen und Eigentümer

6. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

öffentliche Grünflächen
 Spielplatz

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Erhaltung: Bäume
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Bemaßung in Metern
..... geplante Parzellengrenzen
 Mit Geh- Fahr- Leitungsrechten belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zweckbestimmung: Privatstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 Mit Leitungsrecht zugunsten der SWM zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zweckbestimmung: Notüberläufe des Regenwasserkanals in Graben E

PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

§ 1
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient vorrangig dem Wohnen. (§ 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)
Anlagen und die Nutzungen, die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 2
Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushäfen 350 m². Die Mindestgrundstücksgröße für die offene Bauweise (auch Reihenhäuser) beträgt 200 m². (§ 9 Abs. 1, Nr.3 BauGB)

§ 3
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

§ 4
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen.
Garagen müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten, (Stellplatz davor) und dürfen nur eine Ausfahrt von maximal 3 m Breite aufweisen.

§ 5
Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster, Rasengittersteine oder durch wassergebundene Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.

§ 6
Auf allen privaten Grundstücken ist pro 50 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Eine Verschattung der Photovoltaikanlagen durch die Bepflanzung und Nebengebäude ist nicht zulässig.

§ 7
Bei der Gestaltung von Lichanlagen mit Außenwirkung sind Lampen zu verwenden, die den Anteil der angelockten Tiere (insbesondere Nachtfalter) gering halten. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

§ 8
Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf dem Flurstück- Nr. 2555 / Flur 757 durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese.

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich des Baugebiets zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg- Baumschutzsatzung- vom 28.07.1993 ist zu beachten
- In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser stellenweise bis 0,50 m unter Geländeoberfläche (siebenjähriges Hochwasser), im Extremfall sogar bis zur Geländeoberfläche (hundertjähriges Hochwasser) ansteigen.
Diese Grundwassersituation kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.
- Für die an den Gräben E angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5m gelten die Vorschriften nach § 94 Abs. 2 bis 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt.
- Erforderliche Flächen für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung werden aus den Grundstücksflächen ausgelöst und den öffentlichen Flächen zugeführt.
Die Kabeltrassen werden im Straßenkörper verlegt.
- Das Grundstück Flur 757 / Flurstück 2167 befindet sich teilweise im Bergwerkseigentum Nr. III-A-f-468/90/689-3836.
Diese Teilfläche wird nach Erteilung der Baugenehmigung durch eine Ablösesumme aus dem Bergwerkseigentum herausgelöst.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.
Insbesondere ist dieses Gebiet bei Elbhochwasser durch entstehendes Drainage- und Quaiwasser gefährdet.

Landeshauptstadt Magdeburg

OS 561/07 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 268-5 KLUSDAMM
Stand: November 2007

Maßstab: 1:1000

Planverfasser:
Ingenieurbüro
Dipl. Ing. Dirk Fiedler
Humboldtstrasse 1
39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400
Entwurf aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenausguges: 10/2007