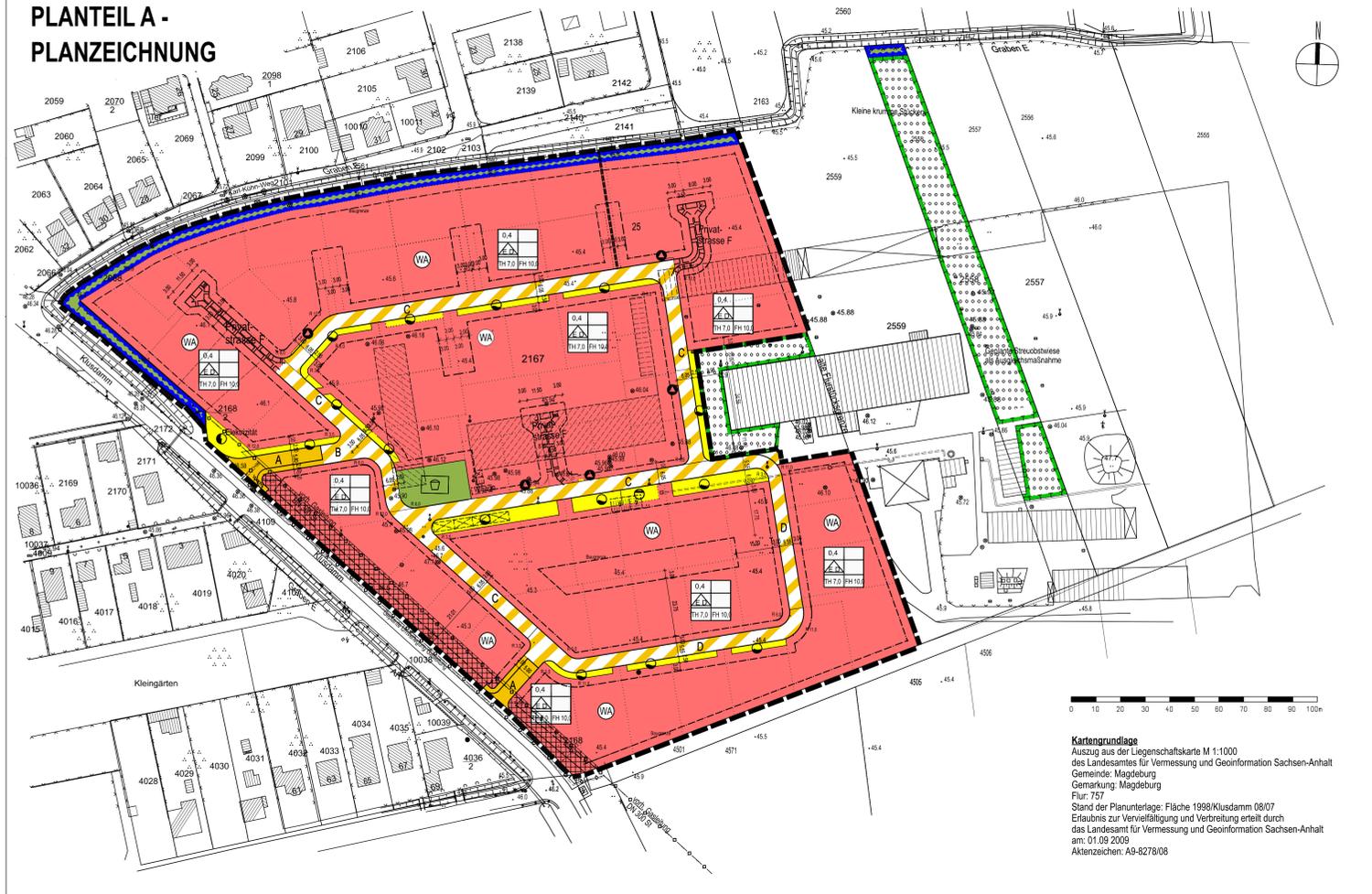


PLANTEIL A - PLANZEICHNUNG



Kartogrundlage
 Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Magdeburg
 Cernmarkung: Magdeburg
 Flur: 757
 Stand der Planunterlage: Fläche 1998/Kludamm 08/07
 Erläuterung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch
 das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 am: 01.09.2009
 Aktenzeichen: A9-8278/08

<p>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 2006 (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 - Kludamm" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>ObVerming / Fachdienst Geodaten</p>	<p>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 - Kludamm" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.11.2006 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.2008 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 13.05.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.04.2008 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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268-5 und die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.05.08 bis 16.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 268-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 268-5 "Neuprester - Kludamm" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Umschrift des Bebauungsplanes Nr. 268-5 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>		

PLANTEIL A - PLANZEICHEN UND PLANERKLÄRUNG

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

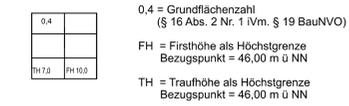
1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO



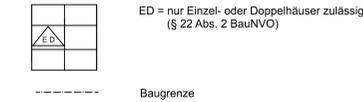
2. Maß der baulichen Nutzung (alles Höchstmaße)

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 bis §11 BauNVO, §4 BauNVO



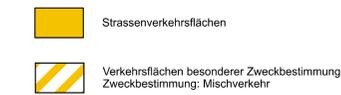
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 III Nr.2 BauGB, §822 und 23 BauNVO



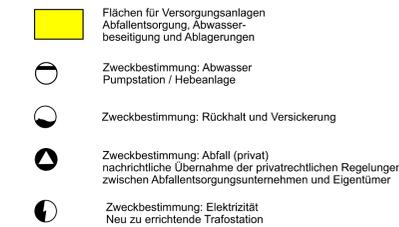
4. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.II und Abs.6 BauGB



5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.2, 14 und Abs.6 BauGB



6. Grünflächen

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



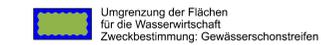
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

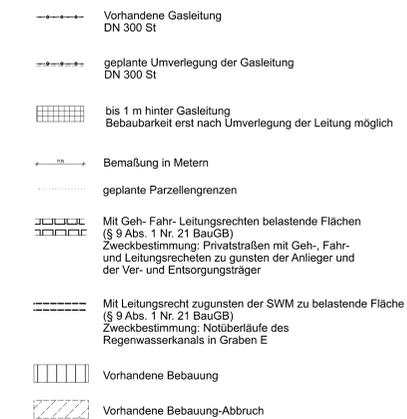


8. Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB



9. Sonstige Planzeichen



PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

- §1 Das Baugelände 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 Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für
 Doppelhaushälften 350 m². Der Bau von Kellern wird grundsätzlich ausgeschlossen.
 (§ 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 Stellplatzschweis,
 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.
 Wegen Sicht- und Lärmchutz dürfen auf den am Spielplatz anliegenden Flächen
 Garagen errichtet werden.
- §5 Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig.
 Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu
 speichern, zu verdrängen oder zu versickern.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster,
 Rasengrabensteine oder durch wasserimprävierte Decken, nur so zu versiegeln,
 dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.
- §6 Auf allen privaten Grundstücken ist pro 50 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens
 ein Laub- oder Obstbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- §7 Bei der Gestaltung von Lichtanlagen mit Außenleuchten sind Lampen zu verwenden, die
 den Anteil der angelegten Tiere (insbesondere Nachfalter) gering halten.
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- §8 Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf dem Flurstück Nr. 2558 / Flur 757
 durch die Anpflanzung einer Strauchbeweise.

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich des Baugeländes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt.
 Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Kleinstgehölze als
 geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg
 (Bauwucherschutz) vom 28.07.1993 ist zu beachten.
- In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Pflanzgebiet das Grundwasser stellenweise
 bis 0,50 m unter Geländeoberfläche (sechsjähriges Hochwasser), im Extremfall sogar
 bis zur Geländeoberfläche (hundertjähriges Hochwasser) ansteigen.
 Diese Grundwasserstände können besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung
 von Bauwerken erforderlich werden lassen.
 Der Bau von Kellern wird grundsätzlich ausgeschlossen.
- Für die an den Graben E angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5m gelten die
 Vorschriften nach § 9A Abs. 2 bis 4 des Wasserbaugesetzes für das Land Sachsen-Anhalt, z.B.:
 (2) Im Gewässerschonstreifen ist es verboten:
 - wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Düngestoffe, zu lagern oder abzulagern,
 - Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen,
 dies gilt auch bei Verjüngungen,
 - nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.
 (3) Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zulassen,
 soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachhaltige
 negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.
 (4) Soweit dies zur Vermeidung der Grundwasser § 2 erforderlich ist, kann die Wasserbehörde
 anordnen, dass Gewässerschonstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer
 geschlossenen Pflanzschicht versehen werden.
 die Art der Bepflanzung und die Pflege der Gewässerschonstreifen regelt;
 die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf
 Gewässerschonstreifen untersagen; ...
- Erforderliche Flächen für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung werden aus den
 Grundstücksflächen ausgegliedert und den öffentlichen Flächen zugewandt.
 Die Kabeltrassen werden im Straßenkörper verlegt.
- Das Grundstück Flur 757 / Flurstück 2167 befindet sich teilweise im Bergwerkseigentum
 Nr. III A-489/50/68-3836.
 Diese Teilfläche wird nach Erteilung der Baugenehmigung durch eine Abtösumme
 aus dem Bergwerkseigentum herausgelöst.
- Das Baugelände befindet sich in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet,
 das bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.
 Insbesondere ist dieses Gebiet bei Elbhochwasser durch entstehendes Dränge- und
 Quatwasser gefährdet.
- Sollten innerhalb des Pflanzgebietes bei Erdarbeiten, Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen
 u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffüllen von Fremdstoffen,
 Auffüllungen durch Farbe und/oder Geruch festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn
 weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren. (Tel. 540-2715)
 Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem
 betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt zu informieren.
- Der gekennzeichnete Bereich entlang der vorhandenen Gasleitung kann erst nach der
 Umverlegung der Gasleitung bebaut werden.
- Von den Straßen wird das Wasser in Mulden gesammelt und dort versickert.
 Nur bei anhaltenden Starkniederschlägen wird ein kleiner Teil der Straßenentwässerung über Rigolen
 und Notüberläufe in den Graben E geleitet.
 Dies wird weit weniger sein, als es momentan der Fall ist.
 Durch die Umsetzung des Vorhabens wird somit die Situation für den Graben E verbessert.

Landeshauptstadt
 Magdeburg

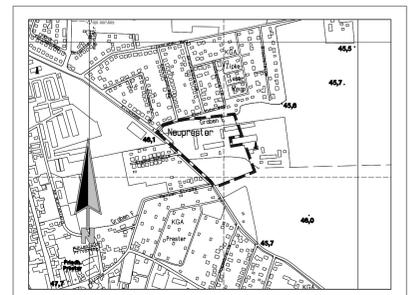


DSO169/09_Anlage_3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 268-5
 NEUPRESTER-KLUDAMM

Stand: Juni 2009

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
 Ingenieurbüro
 Dipl.-Ing. Dirk Fiedler
 Humboldtstraße 1
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2007