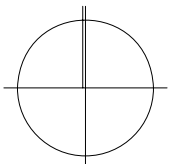


Planteil A



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Topographische Stadtplanwerke
Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 343

Stand der Planungsunterlage: (Monat / Jahr): 08/2009
Erläuterung zur Verfüllung und Verteilung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 01.06.2009
Aktualisieren: A181-010309



Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 38), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1 "Mühlenpark Diesdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 27.01.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Planzeiherklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2.Halbsatz PlanzV 90) I. Planzeiherfestsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) 0,2 = Grundflächennutz (16 Abs. 2 Nr.1 LV.m. § 19 BauNVO) 0,4 = Geschosflächenzahl (16 Abs. 2 Nr.2 LV.m. § 20 BauNVO) Fl = Flächennutz als Höchstgrenze, (16 Abs. 2 Nr.4 LV.m. § 16 BauNVO) 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) II = nur Einzelhäuser (§22 Abs. 2 BauNVO) II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.3 LV.m. § 20 BauNVO) B = Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO) 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) Strassenverkehrsfläche P = Private Straßenverkehrsfläche B = Brücke 5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) P1 Private Grünflächen (textuelle Festsetzung §9) P2 Private Grünflächen (textuelle Festsetzung §10) P3 Private Grünflächen (textuelle Festsetzung §11) 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB) E = Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) 7. Wasserflächen und Flächen für die wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) W = Wasserflächen 8. Sonstige Planzeihen 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB) 1 Mit Geh- und Fahrwegen zugunsten des Eigentümers An der Wassermühle 2 und Leihungsberecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs.7 BauGB) 2 Mit Geh- und Fahrwegen zugunsten der Eigentümer der Baukörper D + E und Leihungsberecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs.7 BauGB) Bestandteile An der Wassermühle 2 I. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB) 1 festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schrote 2 Bereich des Richtfunks UW-Magdeburg-Wohnstadt 3 Bombardierte Areale gemäß Kampfmittelbeseitigungsgesetz
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Magdeburg, den Sei Planverfasser	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.02.11 bis 26.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.11.2008 gemäß § 1 Abs. 3 LV.m. § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung der Satzungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung geneigt. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.12.2008 über das Amtsblatt Nr. 40 ersichtlich bekannt gemacht. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung geneigt. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.09.2009 durchgeführt worden. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgeteilt. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	
Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständigen Behörden ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 366-3.1 "Mühlenpark Diesdorf" ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Angabe einer Stellungnahme und zur Ausübung der erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Umschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 übereinstimmt. Magdeburg, den Sei Stadtplanungsamt	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 06.04.10 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den Sei Oberbürgermeister	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Vorleistung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften, eine Vorleistung der in § 214 Abs. 2 beschriebenen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Anlegungsverfahrens nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den Sei Stadtplanungsamt	

Planteil B
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Bahnbereichs, sonstigen industriellen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§2 Die zulässige Grundfläche darf mit der Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um 25 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

§3 Die maximale Höhe von Gebäuden wird auf 10,00m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist Straßenbegrenzungslinie der den Bereich begrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Nr. 1 BauNVO).

§4 An der Wassermühle 2 Die Bestandteile des Mühlenensembles dürfen bei Zerstörung (Brand, Naturereignisse) oder bautechnisch notwendigen Eingriffen nur durch ein gleichzeitiges Gebäude an gleicher Stelle ersetzt werden. Gefällige Anordnungen und Anbauten bis zu maximal 10 % der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. m. § 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

§5 Innerhalb der räumlich überschaubaren und im Plan zeichnerisch dargestellten Richtfunkverbindung ist eine maximale Bau-, Arbeits- und Besucherhöhe von 17m einzuhalten. (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Regelungen, Nutzungsregeln, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§6 Der Verbindungsraum zwischen dem Grundstück Zur Wassermühle 2 und der Straße Am Neuen Wege ist mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

§7 Der Verbindungsraum zwischen dem Grundstück Zur Wassermühle 2 und der Straße Am Neuen Wege erhält beidseitig eine Baumreihe. Es sind auf jeder Seite fünf Winterhölzer (Tilia Cordata, Pflanzabstand 15 m) zu pflanzen.

§8 Je Baugrundstück (A-E) sind 3 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

§9 P 1 Die Fläche wird durch das Anpflanzen von 6 hochstämmigen Obstbäumen zu einer Streuobstwiese weiterentwickelt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Sorten (Scherle, Anjou, Anjou zum Umwandeln) zu ersetzen.

§10 P 2 Garten- und Vegetationsflächen Zur Wassermühle 2 Die bestehende Nutzung und Bepflanzung der Flächen ist beizubehalten. Nutzungsänderungen und wesentliche Pflegemaßnahmen sowie der Ersatz abgestorbener Gehölze ist mit der weiteren Landschaftsbildung abzustimmen.

§11 P3 Der Bereich wird zu einer extensiv genutzten (dieschürigen) Wasserfläche entwickelt.

§12 In der zweistöckigen Baumreihe entlang des feuchten Grabens sind die Bestandteile durch das Anpflanzen von 4 Eichen (Alnus glutinosa) zu schützen.

Hochwasserschutz

§13 Es sind Grundstücksanlagen vorzusehen bei denen Klüme mit einem natürlichen Schutzbedürfnis zur Uferbewehrung Seite ausgeteilt sind (Längswand, Uferbewehrung). Kann die geforderte Ausrichtung nicht gewährleistet werden, ist der Einbau von mechanischen Bie- und Entwürfen zur Sicherung eines ausreichenden Luftschutzes bei geschlossenen Gebäuden vorzusehen.

Hochwasserschutz

§14 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schrote ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Erhöhungen des Geländes sind zu vermeiden. Anpflanzungen (Bäume, Strucher) sind nur im Rahmen der durch die §§7-12 der vorliegenden Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen zulässig (§13 Wasserhaushaltsgesetz).

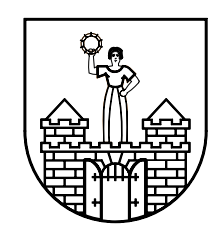
Hinweise:

Schallschutz
Schnelldurchlauf des Flugplatzes befindet sich ein Unspannwerk. Das Auftreten tieffrequenter Geräusche kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Bodenschutz:
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unabhängig zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Arbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. In dem als Bombenabwurfgebiet registrierten Teil des Flugplatzes sind vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen eine Kampfmittelbeseitigung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen. Im Gebiet besteht die Gefahr von Sturzflüssen. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers ist abzuweichen. An das festgesetzte Überschwemmungsgebiet können sich Überschwemmungsgefährdete Gebiete anschließen, die gemäß § 96 a des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt in Bauakten dargestellt sind. Für das Flugplatz sind mögliche Überschwemmungsgefährdete Gebiete noch nicht festgelegt.

Archäologie:
Bodensuchen im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben bedürfen der vorherigen denkmalrechtlichen Genehmigung.

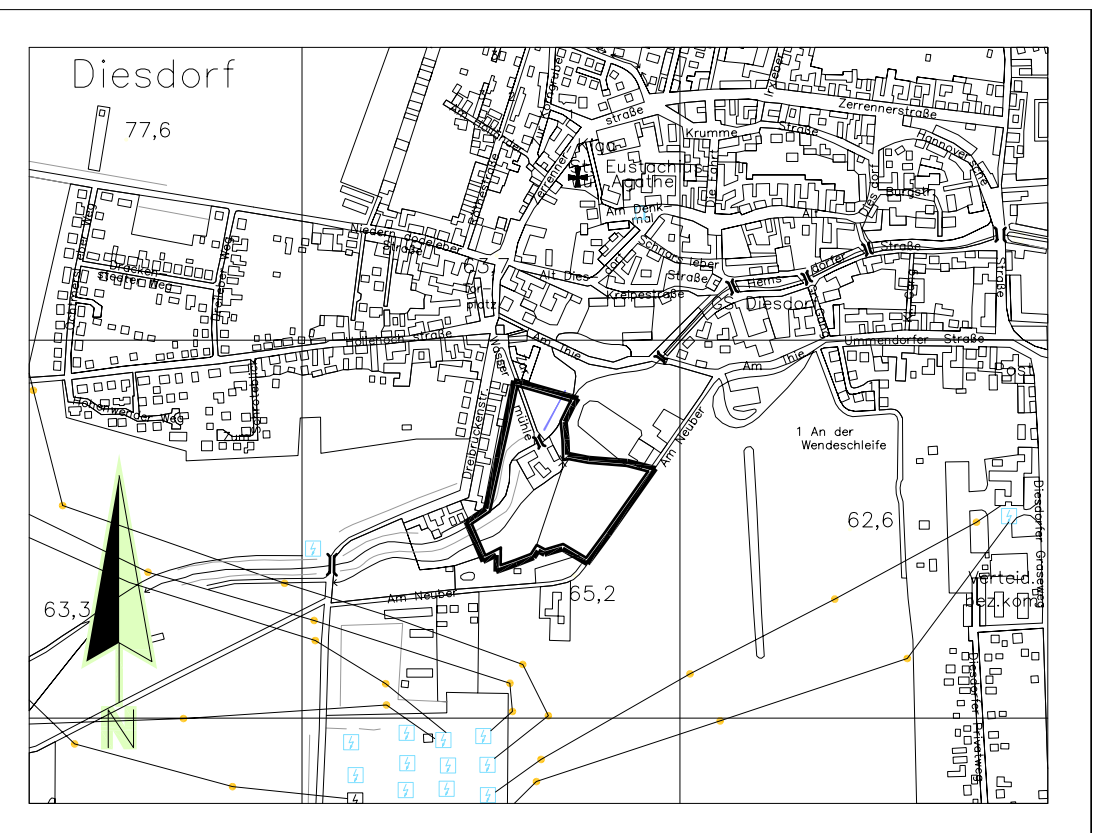
Landeshauptstadt
Magdeburg



DS0133/11 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1
MÜHLENPARK DIESDORF
Stand: April 2011

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
Brezinski Architekten
Biederbergstrasse 11a
20104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtplanungsamtes: 12/2008