



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

- Planzeichenfestsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Straßenverkehrsfläche
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Fuß- / Radweg
- Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Elektrizität
  - Abfall (Wertstoffcontainer)
  - Wasser (Flächen für Regenwasserrückhaltung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Spielanlagen
- Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Schutzgebiet für Grundwasseremissionsstellen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung, Garagen
  - Mit Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Planteil B Textliche Festsetzungen

- Um den Schwerpunkt Wohnen zu betonen und potentielle Störquellen auszuschließen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatz, nachweis, ist hiervon ausgenommen. Die rückseitige Baugrenze kann durch Garagen und Carports um maximal 3,00 m überschritten werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Grundstückszufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind paarweise zusammenzulegen. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke an den Planstraßen A und C sowie Klusdamm und Zipseleber Weg. Je Grundstück ist nur eine Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,30 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 5 BauNVO)
  - Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Baum gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängen ist ein Ersatzbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb des Schutzgebietes für Grundwasseremissionsstellen ist die Wohnbebauung erst nach Einstellung der Sicherungsmaßnahmen zur Grundwasseranreicherung und entsprechender behördlicher Genehmigung zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
  - Es sind 2 Vollgeschosse möglich, wenn die Traufhöhe 6 m und die Firsthöhe 8 m nicht übersteigt. Die Bezugshöhe beträgt 45,5 m über NNH = 44,365 m über HN.
- HINWEISE**
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 22.01.1993 ist zu beachten.
  - Der gesamte Geltungsbereich des Baugbietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
  - In Abhängigkeit von Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser in Extremfall bis unter Geländeoberkante ansteigen. Diese Grundwasseranreicherung kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.
  - Der Geltungsbereich ist ein Teil der ehem. Kasernen Cracau und wurde über Jahrzehnte militärisch genutzt. Teilweise sind noch Fundamente vorhanden. Sollen während der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt - untere Bundesbehörde - ist zu informieren.
  - Nicht versiegelte und gärtnerisch genutzte Flächen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.
  - Ein externer Ausgleich erfolgt auf Flur 724, Flst. 275/26 als 0,67 ha große Pflanzfläche mit standortgerechter heimischer Forstware.
  - Das Plangebiet ist kein natürliches oder festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Elbe und nicht als Rückstaugebiet bei Hochwasser, Eislauf oder Starkregen angelegt. Dennoch zählt dieses Areal, mit seiner Lage innerhalb einer deichgeschützten Fläche, nach § 9a Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG.LSA) zu einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
  - Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt.
  - Das Grundwasser kann aufgrund eines Grundwasserchadens nicht zur Gartenbewässerung o.ä. verwendet werden.

Kartogrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 09/03  
Liegenschaftskarte des Katastrales Magdeburg, Gemeinde: Magdeburg, Flur: 756,757, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 05/03, Höhenbezugssystem: HN  
Auszug aus der Liegenschaftskarte (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) © LVermGeo LSA | A181-10159/09

Entwurfsbearbeitung:  
**Ingenieurbüro Lange & Jürries**  
Straßenbau  
Tiefbau  
Hochbau  
Habersdäfer Straße 98, 39112 Magdeburg  
Tel.: 0391/6222042 / FAX: 0391/6224922  
e-mail: info@lange-juerries.de

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße" Teilbereich B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A.) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen 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>Siegel</p> <p>ObVerming/Fachbereich Vermessungsamt u. Baurecht</p> <p>Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße" sowie die Auslegung des Entwurfs beschlossen.</p> <p>Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>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 die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>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>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Satzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267-1B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A.) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
--	---	--	---	---

# Landeshauptstadt Magdeburg

DS0376/11 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

## Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-1B KLUSDAMM / THOMAS-MANN-STRASSE

### Teilbereich B

**Stand: September 2011**

**Maßstab: 1:1.000**

Planverfasser: 50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

www.lange-juerries.de