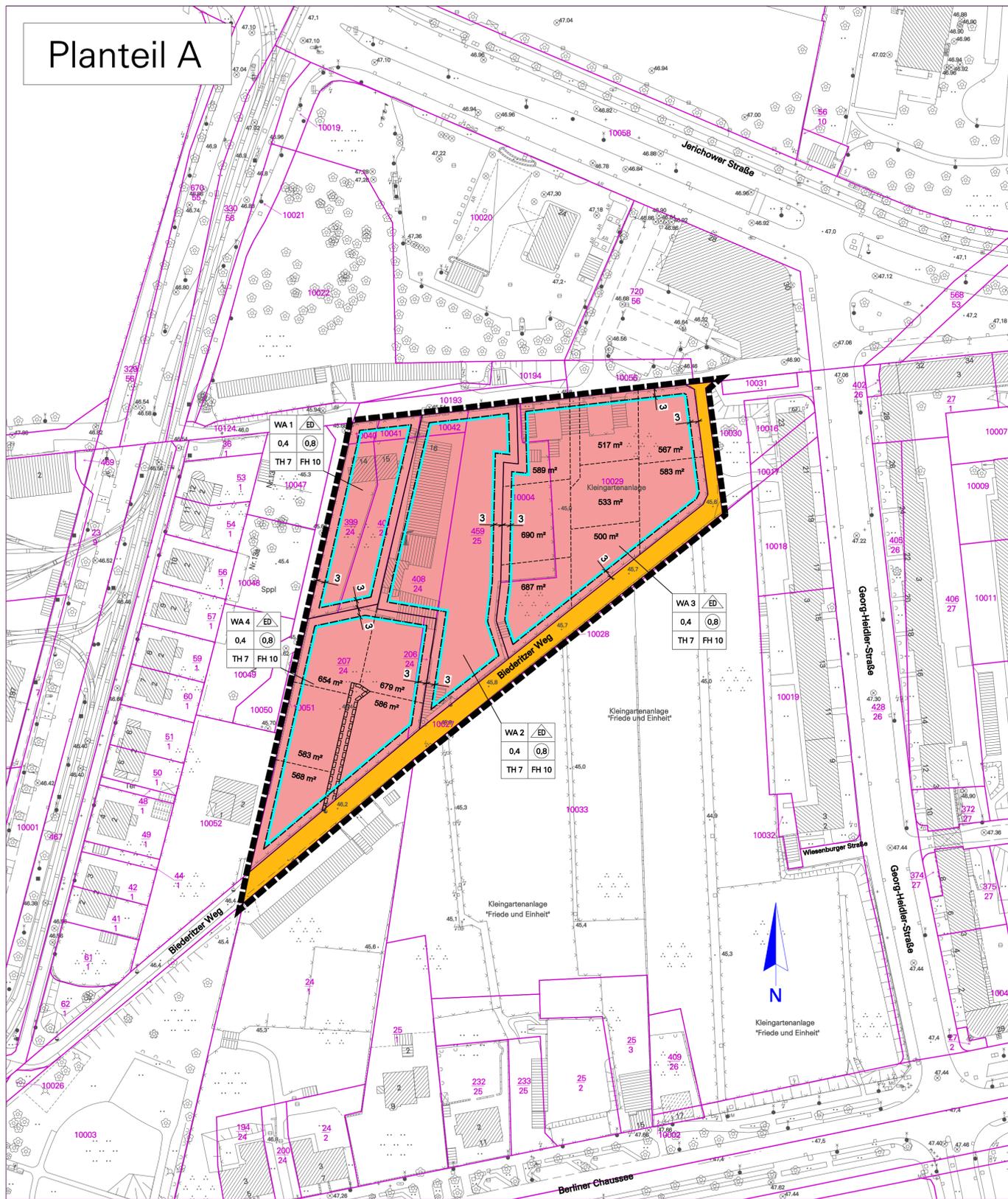


# Planteil A



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

### I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. 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)  
 0,8 = Geschößflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)  
 TH FH 10 TH, FH = Traufhöhe bzw. Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. mit § 18 BauNVO)  
 Bezugshöhe = 46 m HN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

■ Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

□ Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlichen Eigentums  
 - - - - - mögliche Parzellierung

## Planteil B Textliche Festsetzungen

- §1 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)
- §2 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 qm und für Doppelhaushälften 350 qm. (§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, 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)
- §5 Grundstückszufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind paarweise zusammenzulegen. Je Grundstück ist nur eine Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m möglich. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- §6 Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m nicht überschreiten. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- §7 Auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs. 1a BauGB)
- §8 Ausgeschlossen werden lärmrelevante Betriebsweiterungen und die Ausführung von bisher nicht ausgeübten lärmrelevanten Arbeiten im Freien.
- §9 Auf Grund möglicher Überschreitungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm an den Nord- und Ostfassaden möglicher Wohnbebauungen im nördlichen Bereich von WA 3 sind Freisitze und Terrassen nur vor der südlichen bzw. westlichen Fassade des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- §10 Auf Grund möglicher Überschreitungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm an den Nord- und Ostfassaden möglicher Wohnbebauungen im nördlichen Bereich von WA 3 sind Wohn- und Schlafräume an den Süd- und/oder Westfassaden der Gebäude anzuordnen.

### HINWEISE

- 1. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- 2. Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- 3. Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil eines eingedeichten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen (§8a WG LSA), welche bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.
- 4. Die Erschließung von Norden ist mittels des rechtskräftigen B-Planes 251-1 "Nordbrückenweg" planungsrechtlich gesichert. Der B-Plan Nordbrückenweg hat die Verbindung zwischen Herrenkrugstraße und Georg-Heidler-Straße als öffentliche Straße festgesetzt. Eine durchgehende Verbindung ist, wegen der Gefahr von Schleichverkehr, nicht vorgesehen.

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. 252-2 "Westlich Georg-Heidler-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

ÖbVerming / Fachdienst Geodienste

Verfahren  
 Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 252-2 wurde, gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316), geführt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 25.08.2010 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252-2 "Westlich Georg-Heidler-Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.09.2010 über das Amtsblatt Nr. 37 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

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. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-2 und die Begründung haben vom bis gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß §3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 252-2 als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 252-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 252-2 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 252-2 "Westlich Georg-Heidler-Straße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 252-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

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

Landeshauptstadt  
Magdeburg

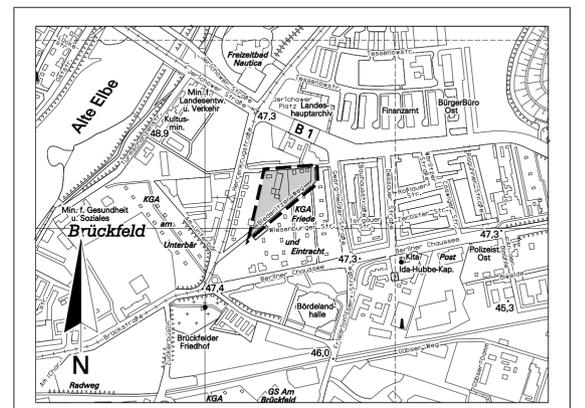


DS0484/11 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 252-2  
 WESTLICH GEORG-HEIDLER-STRASSE  
 Stand: Februar 2012

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2011