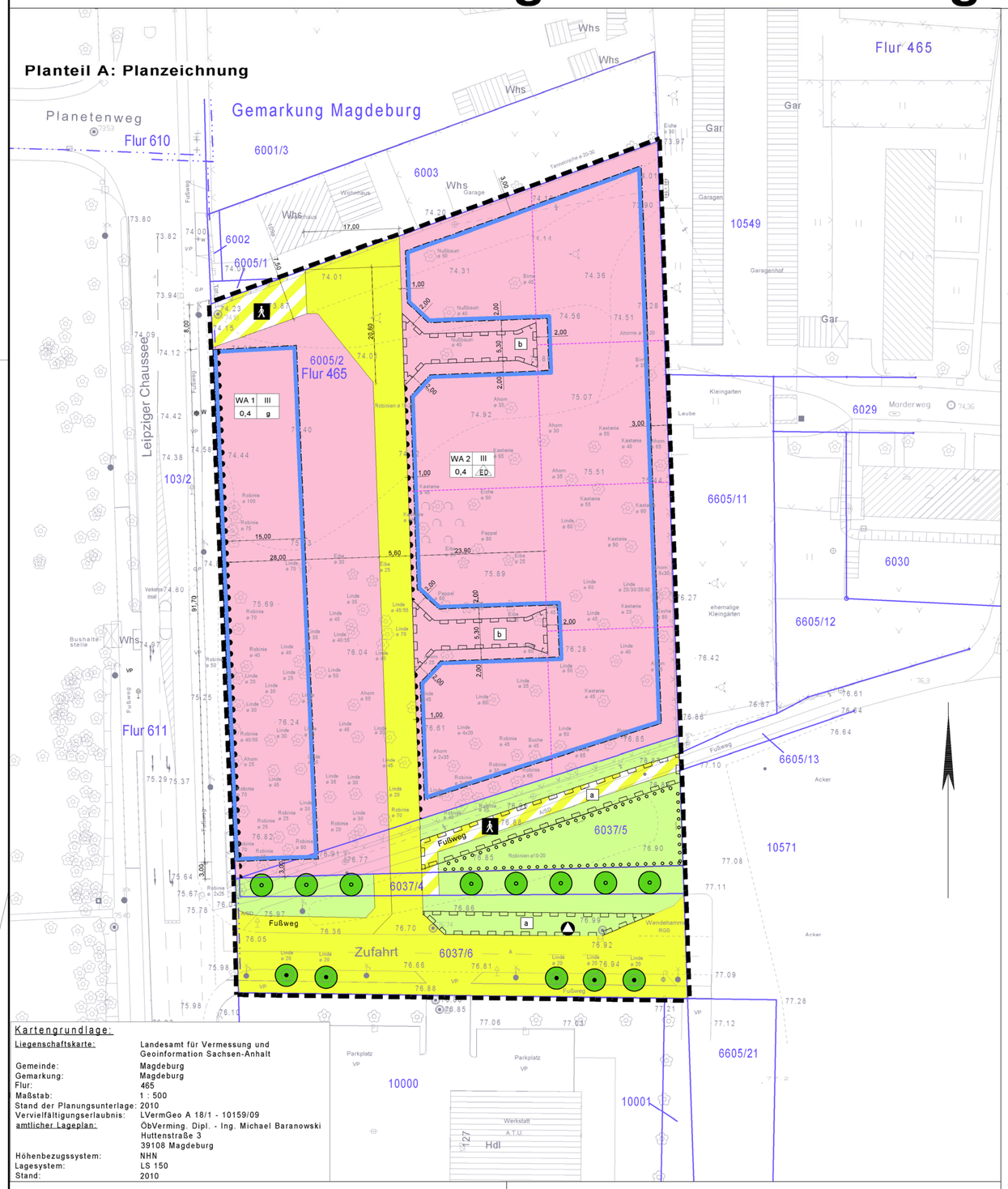
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof"

Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	465
Maßstab:	1 : 500
Stand der Planungsunterlage:	2010
Vervielfältigungserlaubnis:	LVermGeo A 18/1 - 10159/09
amtlicher Lageplan:	ÖbVerming. Dipl. - Ing. Michael Baranowski Huttenstraße 3 39108 Magdeburg
Höhenbezugssystem:	NHN
Lagesystem:	LS 150
Stand:	2010

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 2 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

2.1 Im WA 2 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind im WA 2 an der Grenze zu den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Zufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteien o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Verkehrsflächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen im WA 1 sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: 'Schutz gegen Außenlärm' vorzusehen.

4.2 Dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind im WA 1 nach Osten auszurichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Räume mindestens über ein Fenster verfügen, vor dem Außenpegel von < 45 dB (A) anliegen.

5. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf dem Flurstück 6037/4 der Flur 465 in der Gemarkung Magdeburg sind 8 Stück großkronige Laubbäume (Winter-Linde - Tilia cordata) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

5.2 Auf einer Teilfläche des Flurstücks 6037/5 der Flur 465 in der Gemarkung Magdeburg ist auf einer Fläche von 360 m² eine geschlossene Landschaftshecke aus Heistern und Sträuchern zu pflanzen. Es sind 30 Heister (2 x verpflanzt, 125 - 150 cm) und 130 Sträucher (2 x verpflanzt, 60 - 80 cm) der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden.

5.3 Auf den privaten Grundstücken des WA 2 ist pro angefangene 600 m² ein mittel- oder großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 im Umweltbericht zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

5.4 Im Umfeld von 1.000 m um das Plangebiet sind insgesamt 10 Vogelnisthilfen unterschiedlicher Geometrien an geeigneten Plätzen an Gebäuden oder Bäumen in 3 - 5 m Höhe über Gelände fachgerecht anzubringen (2 Nisthöhlen, Brutraum * 12 cm, Flugloch 26 mm; 2 Nisthöhlen , Brutraum * 12 cm, Flugloch 32 mm; 2 Nisthöhlen, Brutraum * 14 cm, Flugloch 45 mm; 2 Nieschenbrüterhöhlen, Brutraum 15 x 21 cm, mit zwei Fluglöchern 30 x 50 cm; 2 Nistkästen; Brutraum 18 x 20 cm, ca. 40 - 50 cm hoch, Fluglochangebot * 20 mm).

5.5 Der Ausgleich des nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung für den Geltungsbereich ermittelten Ausgleichsdefizits in Höhe von 2.900 Wertpunkten wird auf planexternen Flächen wie folgt festgesetzt:
Der Ausgleich in Höhe von 400 Wertpunkten erfolgt durch Umsetzung von Gehölzpflanzungen aus Sträuchern, Heistern und Bäumen auf dem Flurstück 270 der Flur 514 im Olvenstedter Grund.
Der Ausgleich in Höhe von 1.100 Wertpunkten erfolgt durch Pflanzung einer Feldgehölzhecke entlang des "Hohendodelebener Weges" auf den Flurstücken 22, 13/1, 271/13, 243/23 der Flur 334 sowie dem Flurstück 50/3 der Flur 335.
Der Ausgleich in Höhe von 1.052 Wertpunkten erfolgt auf der Pilotfläche "Am Salbker See I" auf den Flurstücken 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 3001, 3002, 3004, 3005, 3006, 3007, 3028, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042 und 5030 in der Flur 466. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Unterbindung der KfZ-Zufahrt durch das Ziehen von Gräben und Aufwallungen, den Rückbau des am Salbker See I verlaufenden Schotter- und Kiesweges auf eine Breite von 3 m, die Pflanzung einer Sanddornhecke entlang des vorgenannten Kiesweges, die Aufwertung der Sukzessionsfläche westlich des Salbker See I zum Magerrasen durch zweimalige jährliche Mahd und die Ausbaggerung der bei Niedrigwasser verlandeten Insel im Salbker See I.
Der Ausgleich in Höhe von 348 Wertpunkten erfolgt durch anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme "Am 2. Wiesenberg". Die Maßnahme umfasst die Anlage einer Streuobstwiese sowie von Feldgehölzen, die Entwicklung von Magerrasenstrukturen sowie die Herstellung eines Feuchtbiotops auf dem Flurstück 75/1 der Flur 335.

II Hinweise

Hinweis auf Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Hinweis auf Altlasten

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 unaufgefordert zu informieren.

Hinweis auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und §§ 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Hinweis zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben - und Erschließungsplanes, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 ..... den vorhabenbezogenenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den .....

Siegel

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 .....

Siegel

ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 wurde ausgearbeitet von:

Steinbrecher und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40 a
39112 Magdeburg

Magdeburg, den .....

Planverfasser

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.09.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.12.2010 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichleitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.03.2011 durchgeführt worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.04.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2012 über das Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung (Teil I und II) und die umweltbezogenen Fachgutachten haben vom 25.05.2012 bis 26.06.2012 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 24.05.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme parallel zur Auslegung des Entwurfs (§4a Abs. 2 BauGB) aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 432-2.1 "Lindenhof" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den .....

Siegel

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

g geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Einzel- und Doppelhäuser — § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 Abs. 6 BauGB

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

Glascontainerstellplatz

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

Erhaltung Baum — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Neupflanzung Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a - zugunsten Ver- und Entsorger
b - zugunsten Ver- und Entsorger und Anlieger

65 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen (Planung), nicht verbindlich

Landeshauptstadt Magdeburg

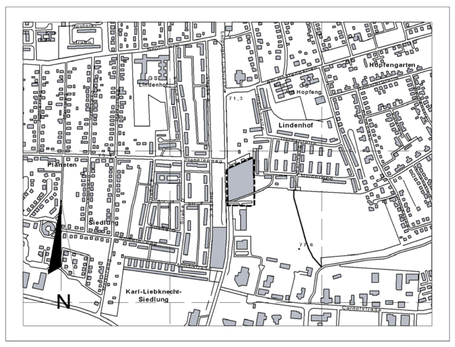
DS0422/12 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 432 - 2.1

LINDENHOF

Stand: November 2012

Maßstab: 1 : 500



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2012

50 0 100 200 300 400

Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg