

# Planteil A

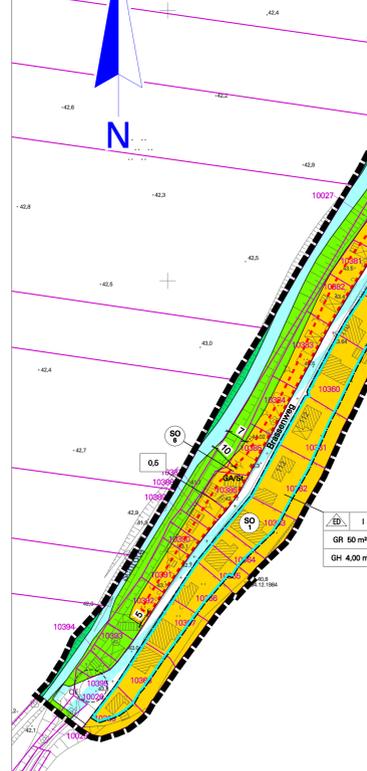
**Kartengrundlage:** Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 03/11, Höhenbergung: NHN 1992

**Liegenschaftskarte des LVermGeo**  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Flurstück: 297, 298  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 01/12

Auszug aus der Liegenschaftskarte  
 © LVermGeo LSA [A191-10159/9]  
 (www.lvermgeosachsen-anhalt.de)

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

**SO** = Sondergebiete die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet) (§ 10 BauNVO)



**Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)**

**I. Planzeichenerklärungen**

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

**SO** = Sondergebiete die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet) (§ 10 BauNVO)

**Planteil B Textliche Festsetzungen**

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

1.1. In den Sondergebieten "Wochenendhausgebiet" SO1 bis SO5 sind Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung als zeitlich begrenztem Aufenthalt zulässig bis zu einer jeweils angegebenen Gebäudegrundfläche. Dauerwohnnutzung ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Gebäude für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe zur Gebietsversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² und Vereinsgebäude im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung "Wochenendhausnutzung". (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.2. Im Sondergebiet SO1 "Wochenendhausgebiet" sind auf den Grundstücken ohne überbaubare Grundstücksfläche nur Baugebauten als Anglerstege oder offene Pavillons mit Überdachung bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.3. Im Sondergebiet SO6 "Wochenendhausgebiet" sind ausschließlich Stellplätze, Carports und Garagen sowie Bootshäuser für die Wochenendhausgebiete SO1, SO2 und SO3 zulässig. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4. Im Sondergebiet SO7 "Wochenendhausgebiet" sind Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung als zeitlich begrenztem Aufenthalt bis zu einer Grundfläche von max. 65 m², außerdem Vereinsgebäude, Gebäude für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe zur Gebietsversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m². (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.5. Innerhalb der Gemeinbedarffläche "soziale Einrichtung" ist ein internationales Jugendbegegnungszentrum mit den dafür erforderlichen Gebäuden und Nebenanlagen zur Unterkunft und Versorgung sowie Anlagen für Spiel und sportliche Zwecke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.6. Innerhalb der Gemeinbedarffläche "Sport" sind Nutzungen, Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1. Die jeweils zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3 und SO5 darf mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie durch sonstige befestigte Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße wie folgt überschritten werden:

Grundstücksgröße in m²	Befestigte Flächen für Nebenanlagen in max. m²
bis 250	20
251 - 350	25
351 - 450	35
ab 451	45

2.2. Die in den Sondergebieten SO1 bis SO5 festgesetzten Grundflächen und Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn genehmigt errichtete Gebäude bei Abgang durch höhere Gewalt in der genehmigten Größe neu errichtet werden sollen.

2.3. Für Gebäude mit den ausnahmsweise in den Sondergebieten SO1 bis SO5 zulässigen Nutzungen darf die jeweils festgesetzte Grundfläche überschritten werden. Dabei ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 auf dem betreffenden Grundstück innerhalb der Baugebiete SO1, SO2, SO3 und SO5 und von 0,2 im Baugebiet SO4 einzuhalten.

2.4. Im Sondergebiet SO1 darf die Grundfläche ausnahmsweise auf bis zu 80 m² erhöht werden, wenn die Gesamtüberbauung gemäß Festsetzung 2.1 nicht überschritten wird und die Grundstücksgröße mindestens 300 m² beträgt.

2.5. Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Geländehöhe der an das zu errichtende Gebäude nächstgelegenen angrenzenden privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.6. Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Geländehöhe der an das zu errichtende Gebäude nächstgelegenen angrenzenden privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1. Die abweichende Bauweise im Sondergebiet SO5 "Wochenendhausgebiet" wird wie folgt definiert: Grundstrich ist im Sondergebiet SO5 nur Einzelhausbau zulässig. Auf allen Grundstücken jeweils nördlich der Privatstraßen "Azaleenweg", "Orchideenweg" und "Kornblumenweg" ist die Errichtung der Wochenendhäuser als Einzelhaus an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,2 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 1 = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 GR = Grundfläche als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 GH = Gebäudehöhe als Höchstmaß über Baugrubenfläche, siehe textl. Festsetzung 2.6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 3.1 Textliche Festsetzungen)  
 ED = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 EH = nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Planteil B Textliche Festsetzungen, Fortsetzung**

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Auf den beiden Grünflächen westlich des Nachbargeländes sind ausnahmsweise Sport- und Spielgeräte sowie Sitzgelegenheiten zulässig.

4.2. Die innerhalb der privaten Grünfläche östlich entlang des Gewässers "Schraube" bestehenden genehmigt errichteten Carports, Stellplätze und Garagen sowie Bootschuppen genießen Bestandsschutz und sind auch bei Abgang in gleicher Größe und Nutzung wieder zulässig.

4.3. In den Sondergebieten SO6 ist bei Errichtung von Stellplätzen mit einem Versiegelungsgrad von > 50 %, sowie bei der Errichtung von Carports oder Garagen eine Bepflanzung wie folgt vorzunehmen: Es ist eine Fassaden- oder Dachbegrünung mit einem Flächenumfang von mindestens 50 % der überbauten bzw. versiegelten Grundfläche vorzunehmen. Ersatzweise ist auf dem Grundstück des Stellplatzes bzw. des Carports oder der Garage die Pflanzung einer Hecke mit heimischen Gehölzen (wie Heidekraut, Liguster) vorzunehmen. Die Mindestlänge der Hecke beträgt dabei mindestens 5 Meter je Stellfläche (Stellplatz, Carport, Garage).

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1. Die privaten Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr der jeweiligen Baugebiete. Auf allen privaten Verkehrsflächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie für Rettungs- und Versorgungsverkehr.

5.2. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" ist auch motorisierter Anliegerverkehr sowie die Nutzung durch Rettungs-, Ver- und Entsorgungsverkehr zulässig.

**II. Hinweise**

II.1. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Barleber-Jersleber See mit Eibriedener".

II.2. Baumschutzsatzung  
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 06.02.2009 ist zu beachten.

II.3. Altlasten  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Aufhängigkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungsflächen nach § 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufzuarbeitet 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 ist ebenfalls zu informieren.

II.4. Hinweis auf Bombenabwurfgebiet  
 Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

II.5. Das gesamte Plangebiet ist von Verlässnissen betroffen, der Grundwasserspiegel korrespondiert mit der Wasserspiegelhöhe des Barleber Sees.

**4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**SO** = Flächen für Gemeinbedarf, soziale Einrichtung  
**SP** = Flächen für Gemeinbedarf, Sport

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**EL** = Zweckbestimmung Elektrizität, Kabelverteilerschrank  
**AB** = Zweckbestimmung Abfall, privater Müllcontainerstellplatz

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Budgeterlöses (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 den Bebauungsplan Nr. 101-2 "Wochenendhausgebiet Barleber See" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Umschrift des Bebauungsplanes Nr. 101-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**AV** = Straßenverkehrsfläche  
**AVB** = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße, privat  
**AVC** = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg  
**AVD** = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz privat

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.08.2010 gemäß § 11 Abs. 3 und § 12 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101-2 "Wochenendhausgebiet Barleber See" beschlossen.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-2, die Begründung (Teil I und II) und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 101-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

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 beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**GR** = private Grünflächen

**8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

**WA** = Wasserflächen  
**WL** = Waldflächen

**9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 11 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 101-2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgestellt.

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

**10. Sonstige Planzeichen**

**AB** = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
**AV** = Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
**GR** = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**GH** = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

**EL** = Elektroleitung, unterirdisch

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0342/13 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101-2  
**Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite**  
 Stand: August 2013

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:  
 Stadtplanungsamt  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 An der Staatschule 6  
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2012