Planteil A

Planzeichnung M 1:500

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg

Maßstab: 1:500
Stand: 12/2013

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 605
Stand der Planunterlage: 11/2012

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung:
Auszug aus der Lieg.-karte für Bauleitplanung
"[ALK / 11/2012] © LvermGeo LSA A18/1-10159/09"

Planzeichenerklärung

(gem § 2 PlanzV 90)

IFestsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs1 Nr1 BauGB und §4 BauNVO)

WA

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs1 Nr1 BauGB und §16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
FH II m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise,Baulinien,Baugrenzen
(§9 Abs1 Nr2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
geplante Parzellierungsgrenze

Planungen, Nutzungsregelungen,Maßnamen und Flächen
für Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§5 Abs2 Nr10 und Abs4, §9 Abs1 Nr20 und Abs6 BauGB)

II Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzungen 1 bis 5 v (§5 Abs2 Nr10 und Abs4, §9 Abs1 Nr20 und Abs6 BauGB)

P Grünfläche privat (§9 Abs1 Nr15 BauGB)

Erhaltung: Bäume

B geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

A Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs7 BauGB)

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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355-4.1 "Hängelsbreite", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siege

Oberbürgermeister

1

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 355-4.1 wurde ausgearbeitet von:

Magdeburg , den

Planverfasser

2

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.07.2013 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355-4.1"Hängelsbreite" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.07.2013 über das Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

3

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.12.2013 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

4

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 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

5

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

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 355-4.1 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

6

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 355-4.1 , die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

7

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355-4.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

8

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 355-4.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

9

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355-4.1, einschließlich 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

10

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 355-4.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 355-4.1 "Hängelsbreite" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

11

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

12

Planteil B

textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

1.1. In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Die maximale Gebäudehöhe wird im Baugebiet auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die nächstliegende Straßenhöhe der öffentlichen Straße Hängelsbreite. (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs 1 BauNVO)

2. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 In der auf privaten Flächen festgesetzten Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ist bzw. sind mit Hinweis auf die Bestandssicherung des geschützten Heckenbiotops gem. Umweltbericht Teil II der Begründung

a. auf den mit **I** gekennzeichneten Flächen eine mehrreihige Blütenhecke als Unterpflanzung unter Einbeziehung vorhandener Gehölze (Baumüberhälter) anzulegen; eingetragene Ablagerungen sind zu entfernen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m;
b. auf den mit **II** gekennzeichneten Flächen die vorhandene Strauchhecke auszulichten und zu verjüngen (Rückschnitt Liguster auf ca. 1,50 m, Freistellen von Großsträuchern und Bäumen). Ablagerungen und Brombeergestrüpp sind zu entfernen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m. Der Bestand der süd-westlichen mit **IIa** gekennzeichneten Fläche ist durch Baumüberhälter zu ergänzen (ein Laubbaum pro 130 m²);
c. die mit **III** gekennzeichnete Fläche zu roden und anschließend mit einer gestuften Strauchbaumhecke zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m. Pro 130 m² Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen;
d. die mit **IV** gekennzeichneten Flächen zu roden, von Ablagerungen zu befreien und anschließend eine gestufte mehrreihige Blütenhecke anzulegen; Pflanzabstand der Sträucher 1,0 m x 1,0 m;
e. die mit **V** gekennzeichnete Fläche als Sukzessionsfläche nutzungsfrei zu halten und gegen Abpflügen zu sichern.

Für alle Anpflanzungen ist die Artenliste (Anlage zur Begründung Teil II - Umweltbericht) zu verwenden.

Die vorgenannten Maßnahmen a. bis e. sind bis spätestens 2 Pflanzperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor Beginn einer Bebauung im Plangebiet durchzuführen und mit einem Städtebaulichen Vertrag zu sichern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

2.2 Die nicht bebauten und versiegelten Flächen sind gärtnerisch unter Verwendung typischer Bauemgartenpflanzen zu gestalten.
Die Artenliste (Anlage zur Begründung Teil II gilt entsprechend)

2.3. Verkehrsflächen und private Wege sind in Pflasterbauweise mit versickerungsfähigen Fugen mit mindestens 12 % versickerungsfähigem Flächenanteil bzw. Ökopflaster herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

2.4. Oberflächenwasser einschließlich anfallendes Wasser von Dachflächen freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser sowie deren Nebenanlagen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützten Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 13.02.2009 ist zu beachten.

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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ebenfalls zu informieren.

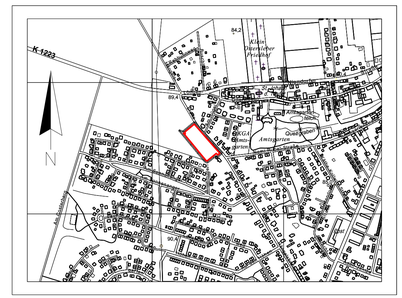
Bei Starkregen ist das zeitweise Auftreten von Staunässe möglich und baulich zu bedenken.
Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muß mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Von daher ist eine baubegleitende Betreuung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt bei derartigen Maßnahmen zu veranlassen.

Landeshauptstadt
Magdeburg

DS0513/13 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355-4
HÄNGELSBREITE
Stand: Dezember 2013

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
CEM Projektmanagement GmbH
Hohe Wiese 30
39110 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2013