

Planteil A

Planzeichnung M 1:500



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:500
 Stand: 01/2005
 Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: 605
 Flur: 601
 Stand der Planunterlagen: 10/2012
 Erläuterung zur Vervielfältigung und Verbreitung:
 Auszug aus der Lieg.-karte für Baufeldplanung
 [ALK / 10/2012] © LvermGeo LSA A181-10159/09"

Planzeichenerklärung

(gem § 2 PlanzV 90)

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)
- sonstige Planzeichen

<p>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 § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S.288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 355-4 "Hängelsbreite", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 1</p>	<p>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, "Hängelsbreite" beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.07.2013 über das Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 2</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.12.2013 durch eine Bürgerversammlung erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</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>Oberbürgermeister 3</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 4</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.04.2014 eine Änderung des Geltungsbereiches, eine Verfahrensänderung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden in gleicher Sitzung gebilligt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2014 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355-4, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.05.2014 bis 18.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 5</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom 12.05.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 6</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 355-4 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 7</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 355-4 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt 8</p>
<p>Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 355-4 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 9</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 355-4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 355-4 "Hängelsbreite" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister 10</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>Stadtplanungsamt 11</p>	

Planteil B

textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzungen**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (Befriede des Bahnbereiches, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die maximale Gebäudehöhe wird im Baugelbiet auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die nicht liegende Straßenhöhe der öffentlichen Straße Hängelsbreite - Gehwegtrichterante. (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 16 Abs.1 BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - a. auf den mit I gekennzeichneten Flächen eine mehrreihige Blütenhecke als Unterpflanzung unter Einbeziehung vorhandener Gehölze (Baumüberhälter) anzulegen; einreihige Abfängergräben 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 auszusuchen 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 III gekennzeichneten Fläche ist durch Baumüberhälter zu ergänzen (ein Laubbaum pro 150 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).
- Die nicht bebauten und versiegelten Flächen sind gärtnerisch unter Verwendung typischer Baumgattungspflanzen zu gestalten. Die Artenliste (Anlage zur Begründung Teil II) gilt entsprechend.
 - Verkehrflächen und private Wege sind in Pflasterbauweise mit versickerungsfähigen Fugen mit mindestens 12 % versickerungsfähigem Flächenanteil bzw. Okopflaster herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Oberflächenwasser einschließlich anfallendes Wasser von Dachflächen freistehender Einzelhäuser 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 Kleinstgehölze 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 Stauansäure möglich und baulich zu bedenken.
 Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen muß mit dem Auftreten von Bombenbündelungen gerechnet werden. Von daher ist eine baubegleitende Betreuung durch den Kammermittelbesetzungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt bei geringen Maßnahmen zu veranlassen.
 Im Falle, dass bei Bodenarbeiten unerwartet archaische Funde/Befunde freigelegt werden, ist die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz LSA einzuhalten.

Landeshauptstadt Magdeburg

DSO269/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 355-4 HÄNGELSBREITE
 Stand: Juli 2014

M 1 : 500

Planverfasser:
 CEM Projektmanagement GmbH
 Hone Wiese 30
 39 110 Magdeburg

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