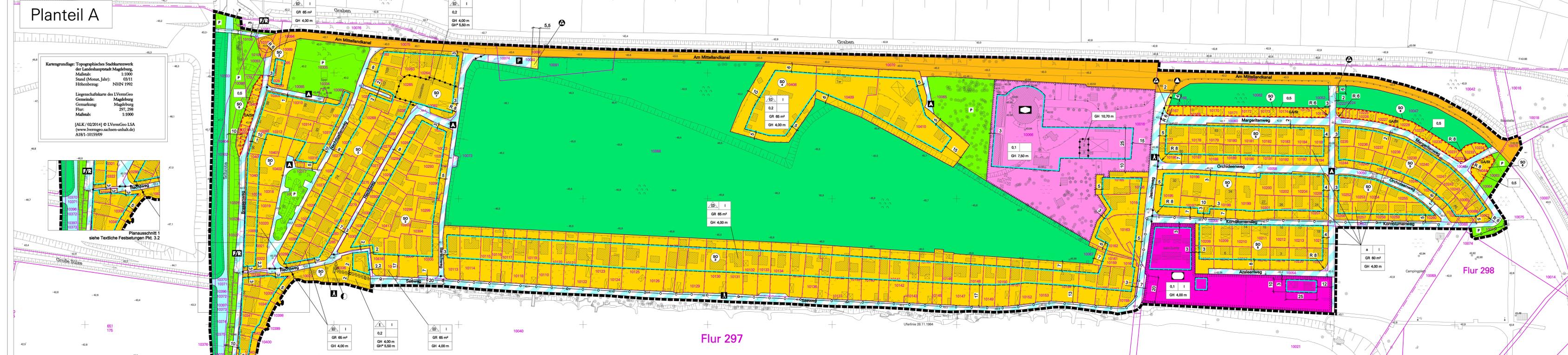
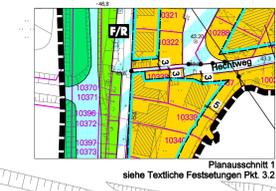


Planteil A

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartennetz der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 03/11
 Höhenbezug: NNH 1992
 Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: 297, 298
 Flur: 10000
 Maßstab: 1:1000
 [ALK/02/2014] © LVermGeo LSA
 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A191-1015909



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)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,2 I = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 GR 65 m² = 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 Bezugshöhe, siehe textl. Festsetzung 2.6
 GH* = Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe, siehe textl. Festsetzung 2.7 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- ED** = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 3.1 Textliche Festsetzungen)
 - E** = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - E*** = nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - B** = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- GA** Flächen für Gemeinbedarf, soziale Einrichtung
 - GA*** Flächen für Gemeinbedarf, Sport
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- EL** Zweckbestimmung Elektrizität, Kabelverteilerschrank
 - EA** Zweckbestimmung Abfall, Wertstoffcontainer
 - EA*** Zweckbestimmung Abfall, privater Müllcontainerstellplatz

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- S** Straßenverkehrsfläche
 - A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße, privat
 - F/R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß-, Radweg
 - A*** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
 - P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz privat

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P** private Grünflächen
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- W** Wasserflächen
9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- W*** Waldflächen

10. Sonstige Planzeichen
- |---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - GA/S** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahmen
- Elektroleitung, unterirdisch

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 begrenzter Aufenthalt zulässig bis zur jeweils angegebenen Gebäudegrundfläche. Dauerwohnmutzung 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 Vertriebsbetriebe im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 1.2. Im Sondergebiet SO1 "Wochenendhausgebiet" sind auf den Grundstücken ohne überbaubare Grundstücksfläche nur Bebauungen 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 SO5 zulässig. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.4. In den Sondergebieten SO7 "Wochenendhausgebiet" sind Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung als zeitlich begrenzter Aufenthalt bis zu einer Grundfläche von max. 65 m², außerdem Vereinigungsbüros, 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 Gemeinbedarfsfläche "soziale Einrichtung" ist ein internationales Jugendbegegnungszentrum mit den dafür erforderlichen Gebäuden und Nebenanlagen für Unterkunft und Versorgung sowie Anlagen für Spiel und sportliche Zwecke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 1.6. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Sport" sind Nutzungen, Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke zulässig. Zulässig sind auch Gebäude zum begrenzten Aufenthalt im Sinne der Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung. (§ 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, SO4, SO5 und SO7 schließt Terrassen mit ein, sofern sie überdacht sind.
- 2.2. Die jeweils zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO5 und SO7 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 bis max. m² |
|------------------------|---|
| bis 250 | 20 |
| 251 - 350 | 25 |
| 351 - 450 | 35 |
| ab 451 | 45 |
- 2.3. 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.
- 2.4. Für Gebäude in den Sondergebieten SO1 bis SO5 und SO7, welche nicht der Freizeit- und Erholung dienen, darf die jeweils festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise überschritten werden. Dabei ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,25 auf dem betreffenden Grundstück innerhalb der Baugruben SO1, SO2, SO3, SO5 und SO7 und von 0,2 im Baugruben SO4 einzuhalten.
- 2.5. Im Sondergebiet SO1 darf die Grundfläche ausnahmsweise auf bis zu 60 m² erhöht werden, wenn die Gesamtbebauung gemäß Festsetzung 2.2. nicht überschritten wird und die Grundstücksgröße mindestens 300 m² beträgt.
- 2.6. Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Geländeoberfläche an der das zu errichtende Gebäude räumlich angrenzenden privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7. In den Baugruben SO7 gilt die festgesetzte Gebäudehöhe von 5,50 m für Gebäude mit den sonstigen gemäß 1.4 zulässigen Nutzungen (außer Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1. Die abweichende Bauweise im Sondergebiet SO5 "Wochenendhausgebiet" wird wie folgt definiert: Grundsätzlich ist im Sondergebiet SO5 nur Einzelhausbebauung zulässig. Auf allen Grundstücken jeweils nördlich der Privatstraßen "Azaleenweg", "Orchideenweg" und "Kornblumenweg" ist die Errichtung der Wochenendhäuser als Einreihhaus an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze in Grundbauweise zulässig. Die Flurstücke 10258 und 10280 sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Planteil B Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

- 3.2. Die im Sondergebiet SO6 auf dem Flurstück 10338 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gilt erst ab dem Eintritt folgenden Umstandes: Es erfolgt ein Eigentümerwechsel an einen neuen Eigentümer, welcher nicht in verwandtschaftlichem Verhältnis 1. oder 2. Grades steht mit dem Eigentümer zum Stichtag 01.01.2016. Bis zum Eintritt dieses Umstandes gilt für das Flurstück 10338 die überbaubare Grundstücksfläche im Plananschnitt 1 mit einer erwarteten überbaubaren Fläche und einer Baufestsetzung bis zur aktuellen Grundstücksgrenze ohne Wegeverbreiterung. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. Nr. 14 BauGB)
- 4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Auf den beiden Grünflächen westlich des Nachbargeländes sind ausnahmsweise Sitzgelegenheiten, Sport- und Spielgeräte sowie Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung zulässig.
- 4.2. Die innerhalb der privaten Grünfläche östlich entlang des Gewässers "Schrotz" bestehenden genehmigt errichteten Carports, Stellplätze und Garagen sowie Bootshäuser 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 Begrünung 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. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1. Die privaten Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr der jeweiligen Baugruben. Auf allen privaten Verkehrsflächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie für Rettungs- und Ver- und Entsorgungverkehr.
- 5.2. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" und "Fußweg" ist auch Anliegerverkehr sowie die Nutzung durch Rettungs-, Ver- und Entsorgungverkehr zulässig.
- II. Hinweise
- II.1. Das Plangebiet liegt im Landschaftsgebiet "Barleber-Jerseer See mit Elbniederung".
- 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, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungssatz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert 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 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 Verräusungen betroffen, der Grundwasserspiegel korrespondiert mit der Vasserpegeloberfläche des Barleber Sees.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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 Nordseite" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.09.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101-2 "Wochenendhausgebiet Barleber See" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.09.2010 über das Amtsblatt Nr. 38 ersichtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.02.2013 als Bürgerveranstaltung erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.01.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausübung der von den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltschutz aufgefodert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-2 und die Begründung (Teil I und II) haben vom 17.04.2015 bis 22.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 26.11.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.11.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.2013 über das Amtsblatt Nr. 42 ersichtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-2, die Begründung (Teil I und II) und die vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudien haben vom 28.11.2013 bis 10.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 101-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-2 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2015 über das Amtsblatt Nr. 11 ersichtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101-2 und die Begründung (Teil I und II) haben vom 17.04.2015 bis 22.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	
<p>Der Bebauungsplan Nr. 101-2 ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert worden. Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum 3. Entwurf und der Begründung mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegrenzten Stellungsnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 101-2 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>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 ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Innenhalb 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 Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Oberbürgermeister</p>	

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0050/16 Anlage 2

4. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101-2
 WOCHENENDHAUSGEBIET BARLEBER SEE NORDSEITE
 Stand: Februar 2016

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:
 Stadtplanungsamt
 Landeshauptstadt Magdeburg
 An der Steinkühle 6
 39 108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenzustands: 07/2016