

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

- ### I. Planzeichenerklärungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 (0,8) 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - (II) 0,8 = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - TH 4,5 m (II) = Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - TH ... = Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. mit § 18 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - ED = Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)**
 - Elektrizität
 - Regenwasserrückhaltebecken
 - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Art der Maßnahmen siehe §§ 8 und 9 der textlichen Festsetzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Abwasserleitungen unterirdisch DN 200 mit beidseitigem 3,0 m breiten Schutzstreifen

Planteil B Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach §9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Planteil B Textliche Festsetzungen

- ### Art der baulichen Nutzung
- § 1 In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind die nach §3 BauNVO vorgesehenen Arten der baulichen Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- ### Maß der baulichen Nutzung
- § 2 Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Garagen und Carports werden innerhalb der Fläche WR generell entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§9 (1) Nr. 10 BauGB)
- § 4 Ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien bzw. ein Vortreten vor die Baugrenzen kann durch Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt bis zu 25 von Hundert der Fassadenlänge um maximal 1,0 m zugelassen werden. (§23 (2) BauNVO)
- § 5 Die maximale Traufhöhe wird mit 4,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§18 BauNVO)
- ### Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
- § 6 In festgesetzten reinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².
- ### Landschaftsplanerische Festsetzungen
- § 7 Auf den Baugrundstücken und innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „P1“ sind mindestens 17 heimische, mittelkronige, standortgerechte Laubbäume oder Obst-Hochstämme (siehe Pflanzenliste „Bäume“) mit einem Stammumfang der Qualität 16-18 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen (pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche = 1 Baum). Weiterhin sind auf den Baugrundstück und innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „P1“ mindestens 28 heimische Blütensträucher (siehe Pflanzenliste „Sträucher“) in der Pflanzqualität Strauch 3 x verpflanzt, 80-100 zu pflanzen (pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche = 1 Strauch). Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechend vorhandene Pflanzen können angerechnet werden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- § 8 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „V1“ sind mindestens 14 heimische, mittelkronige, standortgerechte Laubbäume - Purpur-Erle (Alnus spaethii) mit einem Stammumfang der Sortierung 18-20 cm, 3 x verpflanzt in einer Flucht als Baumreihe zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 8,0 bis 10,0 m und einem Abstand von mindestens 2,5 m zu den zu errichtenden Zufahrten zu erfolgen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- § 9 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „V2“ ist mit bodenbedeckenden Gehölzen vollflächig zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- ### Sonstige Festsetzungen
- § 10 Nebenanlagen, die der Versorgung des Mischgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen und im Bebauungsplan nicht als gesonderte Fläche festgesetzt sind, sind gem. § 14 (2) BauNVO, außer im Bereich der privaten Grünflächen, zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen. (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
- § 11 Oberflächenwasser von Dachflächen, privaten Erschließungsflächen und den übrigen befestigten Bereichen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten. Ist standortkonkret mit Vernässungsproblemen zu rechnen, sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken durchzuführen (z.B. Riegeln, Zisternen). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- § 12 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen „V1“ sowie die private Grünfläche „P2“ kann für Einfahrten oder Zuwegungen jeweils in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden. Dabei ist eine Unterbrechung je Grundstück zulässig. Werden Zufahrten zusammengelegt (eine Zufahrt für 2 Grundstücke) ist eine maximale Breite von 5,0 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- § 13 Die Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen sind mittig in die Zufahrtbereiche zu verlegen.
- § 14 Der Schutzstreifen der Abwasserleitung DN 200 ist im Bereich der Flächen zum Anpflanzen gehölzfrei zu halten.
- ### Hinweise
- Auf die Nähe des Plangebietes zur aktiven Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig und die aus dem Bahnbetrieb resultierenden Immissionen, insbesondere durch Lärm, Luft- und Körperschall, Erschütterungen und Abgase, wird hingewiesen.
- Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung, in der Fassung vom 13.02.2009 ist zu beachten.
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausbreiten 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 ist ebenfalls zu informieren.

<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 §8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 481-1 "Itlitsweg", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage 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 style="text-align: right;">Siegel</p> <p>ÖbVerming / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 02.10.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481-1 "Itlitsweg" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.10.2014 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.03.2015 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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 style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2014 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 style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2016 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 16 bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481-1, die Begründung/Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Informationen haben vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</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. 481-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 481-1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 481-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 481-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 481-1 "Itlitsweg" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</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 style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	



Landeshauptstadt Magdeburg

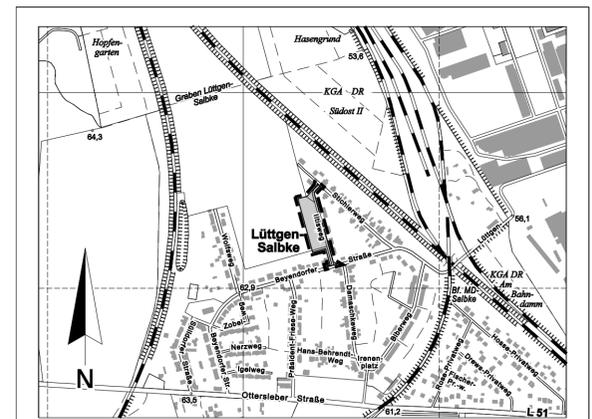
DS0360/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 481-1

ITLITSWEG

Stand: September 2016

Maßstab: 1 : 1 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2014