



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

I. Planzeichenerklärungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 V.m. § 19 BauNVO)
 0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 V.m. § 20 BauNVO)
 1,8 = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 V.m. § 19 BauNVO)
 TH 4,5 m = Höhe baulicher Anlagen in Metern, Traufhöhe, siehe § 4 der textlichen Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

P Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsflächen

P Privatstraße

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsbenutzter Bereich, öffentlich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

F Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität

R Regenwasserhaltebecken

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

P private Grünflächen

G öffentliche Grünflächen

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

L Flächen für die Landwirtschaft

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

U Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

E Erhaltung von Bäumen

A Anpflanzen von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2 zugunsten der unter § 15 der Textlichen Festsetzungen genannten Nutznießer

3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachträgliche Übernahmen

5 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6 Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 30 NatSchG LSA)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtplanwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 10/15, Höhenbezug: NHN 1992, Liegenschaftskarte des LVermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 432, 476, Maßstab: 1:1000, (ALK/RS2015) © LVermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) A181-10159/9

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GSBl. I, S. 2416) in der zuletzt geänderten Fassung und § 9 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 die Stadt der Landeshauptstadt Magdeburg am 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 'Wieseler Straße', bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Sitzung beschlossen.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.01.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 'Wieseler Straße' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.02.2014 über das Amtsblatt Nr. 08 ersichtlich bekannt gemacht. Magdeburg, den

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.10.2014 Magdeburg, den

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt. Magdeburg, den

Die von der Planung bedienten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2014 gemäß § 14 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Aufklärung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltschutzauflagen aufgefordert worden. Magdeburg, den

Die von der Planung bedienten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf, der Begründung und dem Umweltbericht mit Schreiben vom 21.12.2015 gemäß § 14 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.12.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2015 über das Amtsblatt Nr. 36 ersichtlich bekannt gemacht. Magdeburg, den

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1, die Begründung, der Umweltbericht und die vorgelagerten umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2016 bis 08.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Magdeburg, den

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1, die Begründung, der Umweltbericht und die vorgelagerten umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2016 bis 08.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Magdeburg, den

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) wird in der Fassung vom 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Magdeburg, den

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 484-1 'Wieseler Straße' ist damit in Kraft getreten. Magdeburg, den

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Verhalten des Bebauungsplaners und des Flächen-nutzungsplaners sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsverfahrens nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den

Die Entlassungsgesetzgebung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2006 ist zu beachten. Gemäß § 2 der Entwurfsausfertigung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu sammeln und durchwurzelt oder durchwurzelt (Abwasserbeseitigungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn die Abwasserbeseitigungsbedingungen vorliegen sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit nachprüfbar unterlegen nachzuweisen.

Baumrecht
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg, Baumrechtsschutzgesetz, in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Planteil B
 Textliche Festsetzungen, Hinweise

Hinweise
 Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die Planung stützt sich auf folgende Gutachten, die im Rahmen der Planung durch die Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanung, An der Steinhilke 6, 39128 Magdeburg, erstellt wurden:

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, welche zusätzlich zu vorhandenen Auffälligkeiten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde entsprechend den Minderungsmaßnahmen nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BodSchG LSA), ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unverzüglich zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgeschriebenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet festgestellten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs. 3 DenkmalSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 Abs. 9 DenkmalSchG LSA die Eigentümer oder sonstiger Auftragnehmer zu gewährleisten.

Sollten im Bereich vorgesehener Grünflächen, neu angelegter Flächen für Landschaftsbau, Neuanpflanzungen bzw. von Hauptwegen abseits Wohnbauflächen, Auffüllungsmaßnahmen angeordnet werden oder vorhanden ist, ist durch Boden-entwurf oder Bodenbeschäftigung ein durchwurzelt oder durchwurzelt (Abwasserbeseitigungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn die Abwasserbeseitigungsbedingungen vorliegen sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit nachprüfbar unterlegen nachzuweisen.

Aufgrund der Nähe zum Verkehrslandeplatz ist zu beachten, dass die Flächen für die Luftverkehrsanlagen zu beachten sind.

Planteil B
 Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser
 Die Entwurfsausfertigung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2006 ist zu beachten. Gemäß § 2 der Entwurfsausfertigung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu sammeln und durchwurzelt oder durchwurzelt (Abwasserbeseitigungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn die Abwasserbeseitigungsbedingungen vorliegen sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit nachprüfbar unterlegen nachzuweisen.

Baumrecht
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg, Baumrechtsschutzgesetz, in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Planteil B
 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tierställe) ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen werden generell entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 3 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 zu zulassen werden. (§ 2 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 4 Die maximale Traufhöhe wird in den Teilbereichen WA 4 und WA 5 mit 4,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§ 16 BauNVO)

Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

§ 5 Im Teilbereich WA 1 beträgt die Mindestgrundstückgröße 500 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 6 Im Teilbereich WA 3 beträgt die Mindestgrundstückgröße 600 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 7 Im Teilbereich WA 5 beträgt die Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser 600 m², für Doppelhaushälften und Hausgruppen 280 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 8 In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche min. 1 heimischer, standortgerechter Laubb- oder Obstbaum sowie je angefangene 100 m Grundstücksfläche ein heimischer Blütenstrauch anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Pflanzen können ersetzend werden.

§ 9 In der privaten Grünfläche P 7 ist ein großblütiger Baum der Art „Steilbuche“ (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfändert. Der Baum kann den zu pflanzenden Bäumen gem. § 8 der textlichen Festsetzungen ersetzend werden.

§ 10 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Das Verkleiden über Baumstämme und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen für die Pflanzgesellschaft für Straßen und Verkehrsflächen ist zu beachten.

§ 11 Auf den im Planteil A gekennzeichneten privaten Grünflächen P1, P2, P3, P4, P6 und P9 sind die Viehwiesen und der Grasbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

§ 12 Die private Grünfläche P5 ist als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpfändert, Pflanzalter: 1 Reihe, Abstand in der Reihe 7-10 m; Pflanzarten: (Acer campestre) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelbeere (Prunus avium) Wildrose (Rosa canina) Traubeneiche (Quercus petraea) Steilbuche (Quercus robur) Eibisch (Cistus ladanifer) Winter-Linde (Tilia cordata) Feldahorn (Acer campestre) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelbeere (Prunus avium) Wildrose (Rosa canina) Traubeneiche (Quercus petraea) Steilbuche (Quercus robur) Eibisch (Cistus ladanifer) Winter-Linde (Tilia cordata) Feldahorn (Acer campestre)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt zu sichern:

§ 15 GFL 1, GFL 4, GFL 5: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetreiber

GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetreiber, -Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL 3, GFL 6 und private Grünfläche P6: -Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen

private Grünfläche P3: -Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetreiber, -Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

private Grünfläche P4: -Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen

private Grünfläche P4: - In der Grünfläche P4 ist ein zusammenhängendes und mind. 1,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu realisieren.

§ 16 Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetreiber sind die Forderungen des DVGW-Annektes GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Sonstige Festsetzungen

§ 17 In den privaten Grünflächen P6 und P7 sind Stellplätze und Zufahrten mit einer Gesamtfäche von maximal 50% der Grünfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 18 In den Teilbereichen WA 4 und WA 5 sind verkehrliche Erschließungen lediglich über die Oberflächens- bzw. Wieseler Straße möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS0463/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 484-1
WELSLEBER STRASSE
 Stand: November 2016

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanung
 An der Steinhilke 6
 39128 Magdeburg

Ausmaß der geographischen Blätter: 14 110 000
 Stand des Bebauungsplans: 11/2016