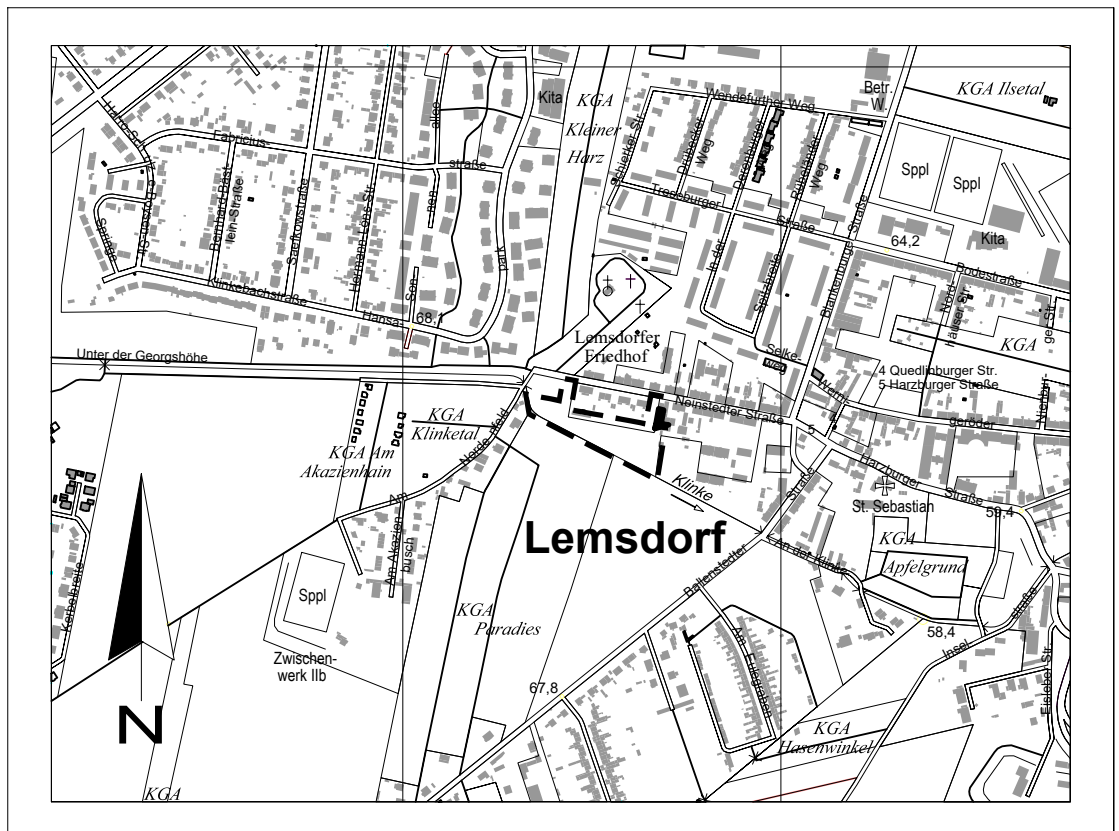


## Satzung zum Bebauungsplan Nr. 343-2

### NEINSTEDTER STRASSE

Stand: Mai 2017

M 1 : 500



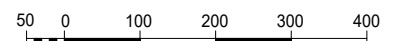
Planverfasser:

Rolf Onnen

Ingenieurbüro

Maxim-Gorki-Straße 16

39 108 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2016





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

**Planzeichenfestsetzungen**

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

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

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

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

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

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

	private Verkehrsflächen einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (§ 9 Abs. 21 BauGB)
	private Verkehrsflächen einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes und der Abfallentsorgung, Gehrecht zugunsten der Gärten an der Klinkle (§ 9 Abs. 21 BauGB)
	Einfahrt / Ausfahrt

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

	Flächen für Abfallentsorgung
	Private Flächen für Abfallentsorgung

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)**

	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers des Unterhaltungsstreifens und Gehrecht zugunsten der Gärten an der Klinkle (Flurstücke 6120/146, 6132/146 und 6142/147 in der Flur 364)
--	--

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

	Unterhaltungsstreifen einschließlich Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers für die Gewässerbewirtschaftung
--	--

**8. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstücksgrenze
36	Flurstücksnummer

**Planteil B: Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

1.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

**2. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

2.1 Die Grundstücksgröße für die neu zu bildenden Grundstücke muss mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

**3. Versickerung des Regenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**

3.1 Oberflächenwasser von Dachflächen, privater Erschließungsfläche und den übrigen befestigten Bereichen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verdunsten, zwischenspeichern oder zu versickern.

**II Hinweise**

**1. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**  
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

**2. Hinweis auf Kampfmittel**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

**3. Hinweis auf Altlasten**  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)

**4. Hinweis auf Bodendenkmale**  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

**5. Hinweis auf die Baumschutzsatzung**  
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg" (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

**6. Hinweis zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht**  
Im Bereich von Hausgärten bzw. zu begründender Freiflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen, da der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist. Die entsprechende Regelmäßigkeit beträgt für Hausgärten 0,50 bis 1,00 m, für Rasen 0,20 bis 0,50 und für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsvergung zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt „Umweltrechtliche Belange“, S. 6 ff.)

**7. Hinweis zur Entwässerung**  
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg mit Beschluss vom 01.12.2005 ist zu beachten.

**8. Hoher Grundwasserstand**  
Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn hingewiesen.

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. 343-2 „Neinstedter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

ÖbVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.02.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343-2 „Neinstedter Straße“ beschlossen.  
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.03.2015 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 09.08.2016 erfolgt.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343-2 und der Begründung zugestimmt und die Änderung des Geltungsbereiches und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.2016 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343-2 und die Begründung haben vom 02.12.2016 bis 03.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2016 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 343-2 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 343-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 343-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 343-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 343-2 „Neinstedter Straße“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB 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

Stadplanungsamt

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 343-2  
NEINSTEDTER STRASSE  
Stand: Mai 2017

M 1 : 500

