



- Planzeichenerklärung**
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)
- I. Planzeichenfestsetzung**
- 1. Art des 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 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 - Stg = Staffelgeschoss
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
- 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
 - Abfall (privat)
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche
 - private Grünfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen
 - A1 Pflanzgebiet 1 und 2 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung Stellplätze, Garagen, Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Garagen

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. "Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgeteilt.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 unter Punkt 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)**
- § 4 Die zulässige Grundfläche darf mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25% überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflussbewertung von 0,40 nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- § 5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen.
- § 6 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Ecker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 Tiefe besitzt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- § 7 Die privaten Stellplatzanlagen und Garagen an der nordwestlichen Seite des Plangebietes dienen ausschließlich der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes.
- § 8 Die Garagen werden als Fertigstellgaragen erbaut, die im Falle der Sanierung oder des Neubaus der benachbarten Stützwall temporär zurück gebaut werden können.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- § 9 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelzweigiger Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume kann der vorhandene Baumbestand angerechnet werden.
- § 10 Entsprechend Fällgenehmigung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 08.06.2016 sind 13 Laubbäume mit Hochstamm und einem Stammumfang von 20-25 cm, mehrfach verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
- § 11 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchstand unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubbäumen in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen.
- § 12 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind mindestens in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 14-16 cm bzw. „Halbsamm“ mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erbringen.
- § 13 Im Bebauungsplan sind Pflanzgebiete auf privaten Flächen festgesetzt.
 A1: Spitzahorn (Acer pat. Columnare) A2: Hainbuche (Carpinus bet. Fastigiata)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie allgemein**
 Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Baumschutzsatzung**
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
 Gem. § 12) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zu Entorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden 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 mit nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.
- Hinweise**
- Staffelgeschoss**
 Zweiseitig um mindestens 1 m zurückspringendes Dachgeschoss mit Flachdach und max. 2/3 der Grundfläche des unterliegenden Geschosses.
- Eisenbarkeit Rechtsgrundlagen**
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alltlasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und schriftlich zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
 Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauen oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
- Hochwasserschutz**
 Das Bebauungsgebiet ist Bestandteil eines Deichgeschützten Areal. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche beim Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.



Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 13a BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. "Seestraße" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. "Seestraße" und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. "Seestraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. "Seestraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. "Seestraße" übereinstimmt.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 ÖVermessung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

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

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 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.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. "Seestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den
 Siegelabdruck
 Oberbürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage:
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 793
 März 2013

Stand der Planungsunterlagen:
 durch:
 am:
 Aktenzeichen:

Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich 62
 02.03.2013
 0026/13

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0270/17 Anlage_2 Entwurf

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2
 "Seestraße"
 Stand: Juni 2017
 M 1:500

Planverfasser:
 Ingenieurbüro Lange & Jürries
 Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
 Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg

Ausschnitt aus dem topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2013