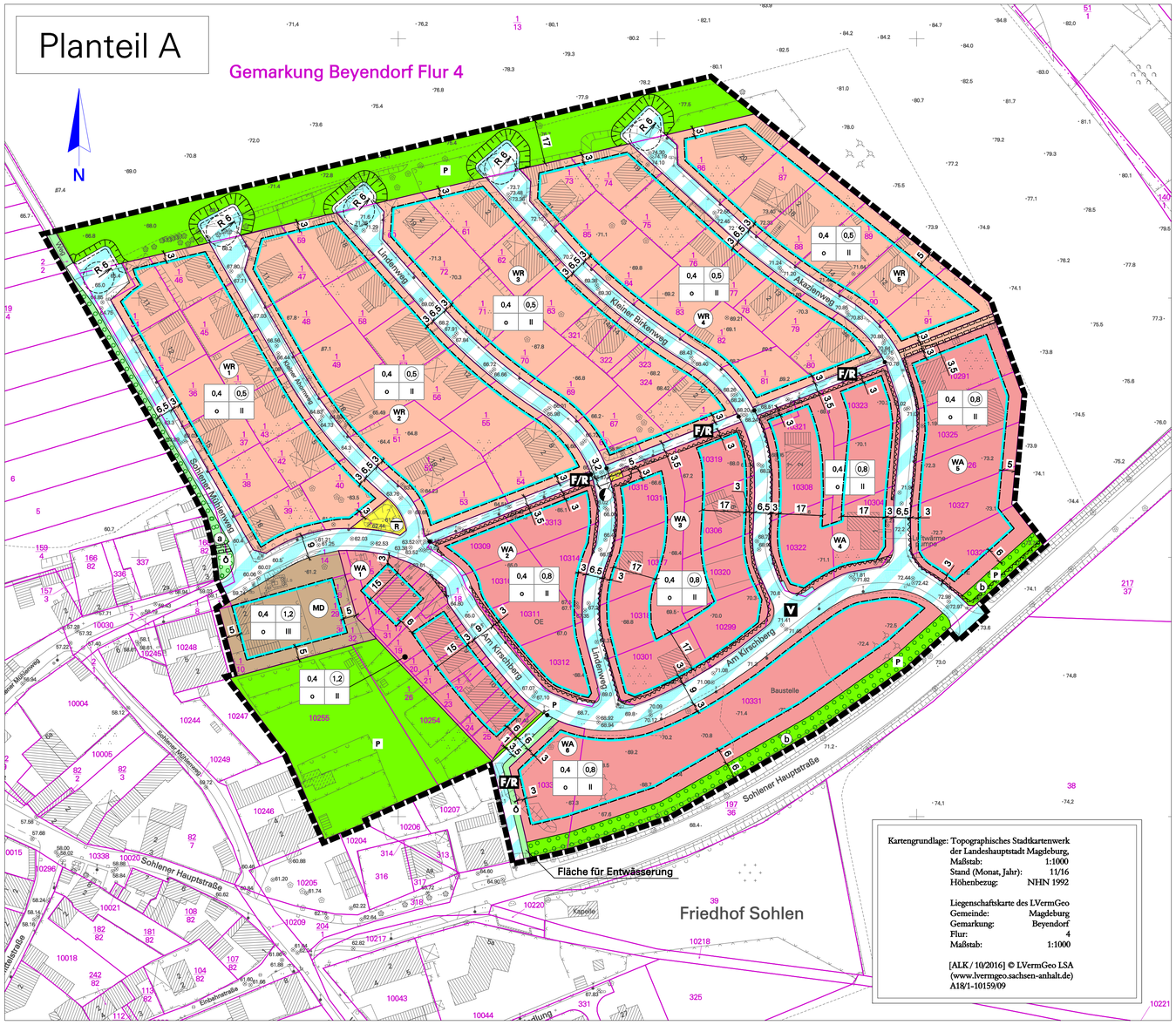
Planteil A

Gemarkung Beyendorf Flur 4



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 11/16
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Beyendorf
Flur: 4
Maßstab: 1:1000

[ALK / 10/2016] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WR 1 — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA 1 — Allgemene Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

0,4 (1,2) III

- 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
- (1,2) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
- III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

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

o

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsfläche
- F/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg, öffentliche Verkehrsfläche

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

- Fächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- R — Fächen für Ablagerungen, Regenwasser (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 ABS. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Ö — Grünfläche öffentlich
- P — Grünfläche privat

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- a b — Maßnahmen zum Anpflanzen, siehe textliche Festsetzungen § 10 und § 11.

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen die nicht überbaut werden dürfen/ Geh- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planteil B
II. Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gemäß § 5 (2) 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 Abwasseranlage zur Entsorgung 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Planteil B
I. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 In den Reinen Wohngebieten sind die in § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)

§ 2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)

§ 3 Im Dorfgebiet sind die in § 5 (2) Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 aufgeführten Nutzungen zulässig. Die in § 5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Die maximal zulässige Traufhöhe für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wird mit 6,6 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe für das Dorfgebiet beträgt 9,6 m. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

§ 5 Die Erdgeschosshöhe Fußboden darf maximal 0,6 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 6 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im § 5 und § 6 ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO)

§ 7 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht tiefer als 2,5 m unterhalb des Schnittpunktes Gebäude/ natürliches Gelände vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 8 Garagen werden generell außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, Carports sind zulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 9 Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder flächigen Bepflanzungen naturnah zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 10 Auf der mit „a" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine einreihige Gehölzpflanzung aus mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Gehölzen der Art Hainbuche (Carpinus betulus) anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand 8 bis 10 m; Qualität: Hochstamm extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen). (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 11 Die mit „b" gekennzeichnete Grünfläche ist als Ersatz für die entfallenden Bäume im öffentlichen Straßenraum mit mindestens 25 einheimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

§ 12 Mit Ausnahme der Fahrstraßen sind befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrtswege u.ä.) versickerungsoffen herzustellen. Zulässig sind: offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 13 Grundstückszufahrten von der Sohlener Hauptstraße sind ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 14 Bauliche Anlagen der 1. Bebauungsreihe entlang der Sohlener Hauptstraße, welche auch nur zum Teil zu Wohnzwecken dienen, müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm" aufweisen. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile (u.a. Fenster, Türen, Dacheindeckung) der Gebäude sind entsprechend der DIN 4109 auszuführen. (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

§ 15 In den Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Flächen, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Zufahrten bis max. 3,0 m Breite, Mauern, Fundamenten und Einfriedungen) zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Suchschachtung/ Ortung zu ermitteln. Einfriedungen sind nach Abstimmung 0,5 m vom Kabelbestand in Richtung Grundstück möglich. Eine Längsüberbauung der Leitungsbestände (ausgenommen Zufahrten) ist unzulässig. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten. (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Hinweise

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

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 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.

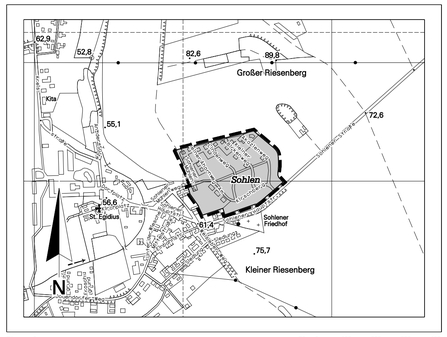
Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind 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. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0313/17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 782-2
AM KIRSCHBERG SOHLEN
Stand: Juli 2017

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: 08/2008

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) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S.288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 "Am Kirschberg Sohlen", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), 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 06.09.2012 beschlossen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 782-2 "Am Kirschberg Sohlen" erneut zu ändern (2. Änderung).

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.09.2012 über das Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 30.01.2014 durch eine Bürgerversammlung.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 782-2, die Begründung und der Umweltbericht haben vom bis öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 782-2 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 "Am Kirschberg Sohlen" 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- 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

Siegel

Stadtplanungsamt

G:\DGN8\BPLANE\782-2_2Ä\2017_07_2Entwurf\782-2_2Äneu.dgn