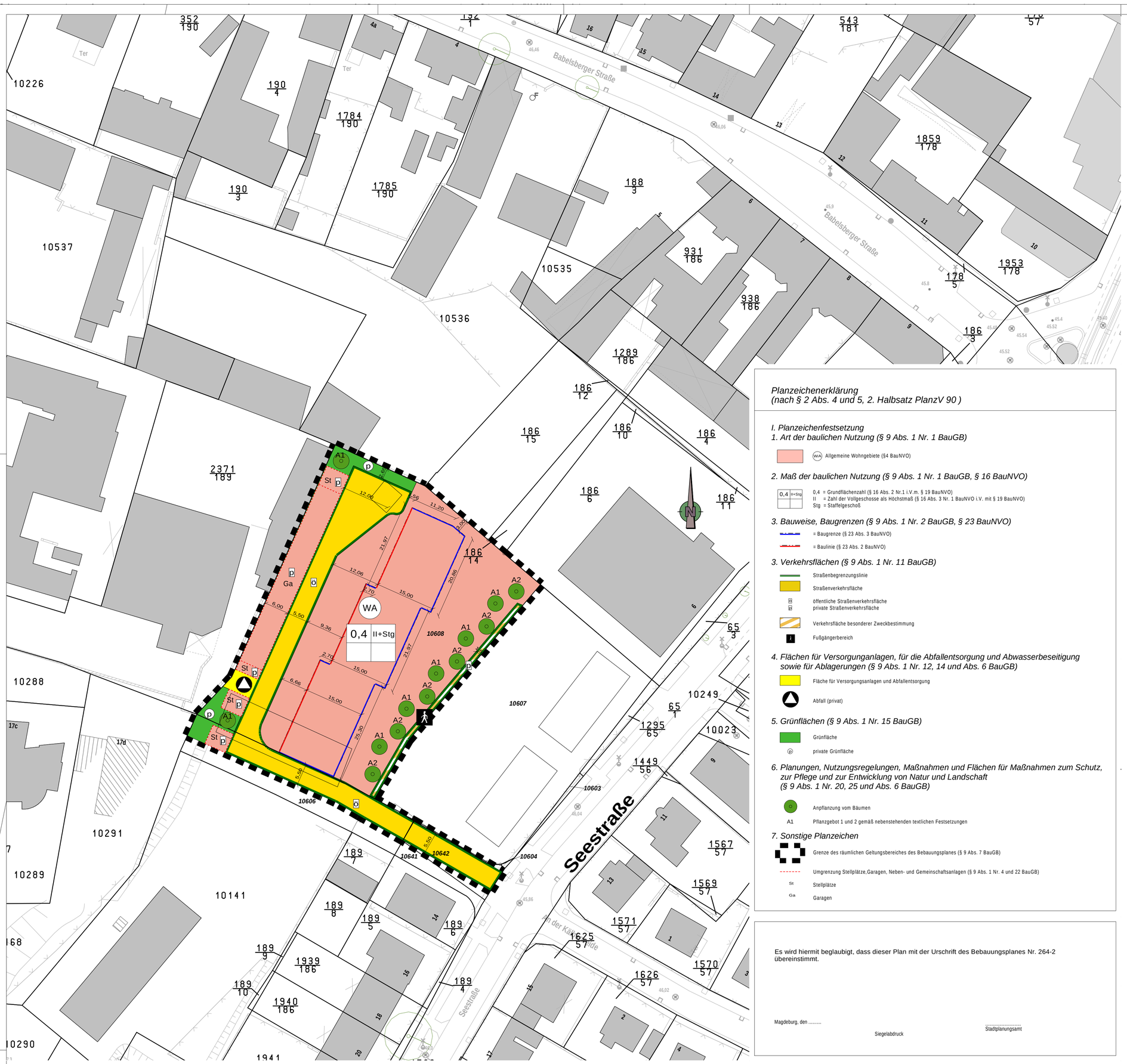


Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzung

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 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)
Stg = Staffelgeschoß

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

= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
= Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

4. Flächen für Versorgunganlagen, 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
(p) 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 vom Bäumen
A1 Pflanzgebot 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)
St Stellplätze
Ga Garagen

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 264-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Stadtplanungsamt

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 gemäß § 1 Abs 5 BauNVO.

§ 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. mit §§ 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 Abflussbeiwert von 0,40 nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB i.V. mit § 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 (Erker, 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 i. V. m. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO).

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. Schwingtore, Türflügel u. ä. dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

§ 8 Die Garagen werden als Fertigteilgaragen erbaut, die im Falle der Sanierung oder des Neubaus der benachbarten Stützwand temporär zurück gebaut werden können.

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

§ 9 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum 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 und aus städtbaulichen Gründen 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 Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubhölzern in Mitteldeutschland heimischer Arten zu ersetzen.

§ 12 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind mindestens in der Pflanzqualität „Hochstamm" mit einem Stammumfang 14-16 cm bzw. „Halbstamm" mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erbringen.

§ 13 Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote 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. §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 Abwasseranlagen zu 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.

Hinweise

Staffelgeschoss
Zweiseitig um mindestens 1 m zurückspringendes Dachgeschoss mit Flachdach und max. 2/3 der Grundfläche des unterliegenden Geschosses.

Einsehbarkeit 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 erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten
Der Untergrund des Plangebiets ist vor Beginn jeglicher Eingriffe in den Boden durch Sondierungen (RKS) zu untersuchen. Dabei sind horizont-orientiert Bodenproben zu entnehmen und auf die Parameter Sulfat sowie die Schadstoffgruppen der Schwermetalle, MKW, BTEX und PAK zu analysieren. Die Ergebnisse der Bodenbefunde sowie der Analytik sind bodenschutz- und abfallrechtlich zu bewerten Die Arbeiten sind durch ein Ingenieurbüro mit den erforderlichen Kenntnissen im Altlastenbereich auszuführen. Die fachliche Eignung ist der unteren Bodenschutzbehörde auf Nachfrage durch entsprechende Referenzen zu belegen.

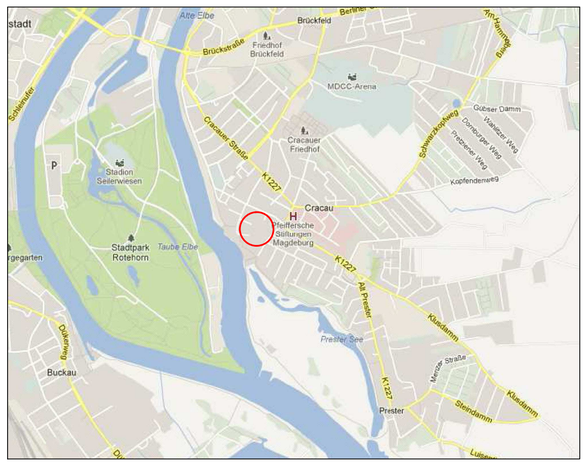
Das Gutachten ist der unteren Bodenschutzbehörde nach der Fertigstellung unverzüglich und unaufgefordert zur Beurteilung zu übergeben.

Ver- und Entsorgungsanlagen
Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstreifenbreiten und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Hochwasserschutz
Das Bebauungsgebiet ist Bestandteil eines Deichgeschützten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche beim Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

Bodenschutz
In Geländebereichen, die zur Herrichtung von privaten und öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Dabei sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Denkmalschutz
Aus angrenzenden Bereichen des o.g. Bebauungsplans sind archäologische Kulturdenkmale bekannt (früheisenzeitliche Siedlung, Dorfkern Cracau). Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass auch im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Gemäß DenkmSchG LSA § 14 bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
Wir weisen jedoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals und die Fundstelle selbst bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich ist.
Als Ansprechpartner stehen hierbei die untere Denkmal-schutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zur Verfügung.



Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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. 264-2 „Seestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
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.

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 264-2 „Seestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.11.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264-2 „Seestraße" 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 02.12.2016 über das Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2 und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2017 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2 und die Begründung haben vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 264-2 „Seestraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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 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 .....
Siegelabdruck
.....
Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 264-2 auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
.....
Oberbürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage:

Gemarkung: Magdeburg
Flur: 793
Stand der Planungsunterlage: September 2014

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 09/2014
Aktenzeichen: [ALK/09/2014]©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-10159/09

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0207/18 Anlage 2

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-2

"Seestraße"

Stand: April 2018

M 1:500

Planverfasser:

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