

Aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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. 298), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1 „Lemsdorf Klinketal“ im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 sowie §13 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1 „Lemsdorf Klinketal“ im Teilbereich beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form von Bürger\*innenversammlungen am 16.08.2016 und 29.01.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.05.2019 gemäß §4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich übereinstimmt.

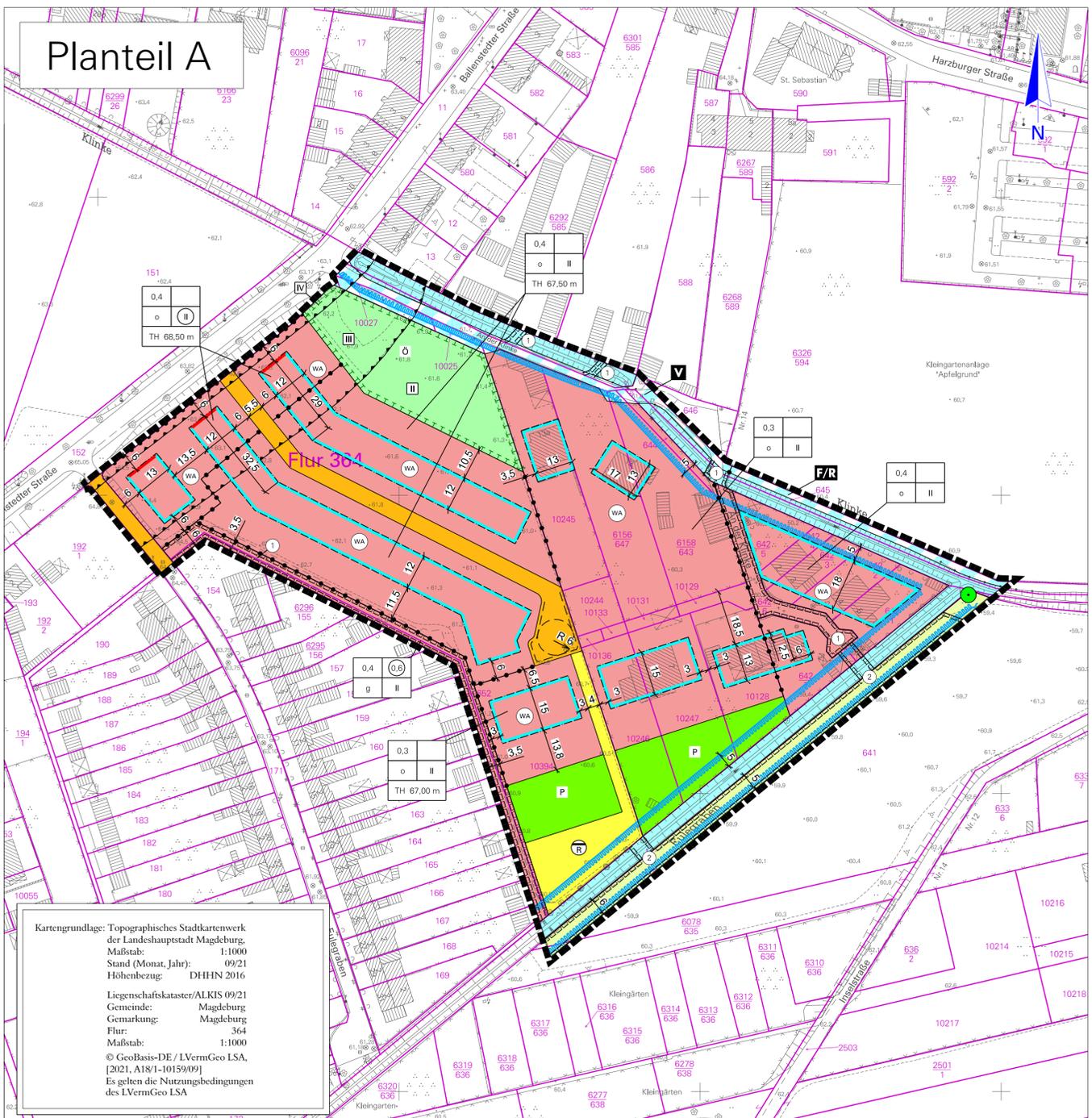
Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom hiermit ausgefertigt.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit §215 BauGB eine Vertretung der in § 214 Abs. 3 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  
Oberbürgermeisterin

Magdeburg, den  
ObVerming. / Fachbereich Vermessung und Baurecht

Magdeburg, den  
Oberbürgermeisterin



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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  

0,4	II
TH 67,50 m	

    - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
    - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
    - TH ... = Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß über NHN 1992 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)    Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfächen  
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich  
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Rückhaltung von Regenwasser
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünflächen    Öffentliche Grünflächen
  - Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Wasserflächen
  - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**  
 Landwirtschaftsfächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**  
 Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**  
 Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
 Gewässerrandstreifen, beidseits von Klinkke und Eulgraben in einer Breite von 5m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 50 Wassergesetz LSA)  
 Grenzen der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche: I = < 55 dB(A), II = 55 - 60 dB(A), III = 60 - 65 dB(A), IV = 65 - 70 dB(A)

### Planteil B Textl. Festsetzungen u. Hinweise

- Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 343-1 gelten in gleicher Weise für die 4. Änderung.
- Der Nachweis der Geschossigkeit erfolgt auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013 (zuletzt geändert am 26. Juni 2018).
- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Einzelhäuser: 500 m²  
 Doppelhäuser: 450 m²
  - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- § 2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus standort- und klimagerechten Arten unregelmäßig nach folgendem Pflanzschema zu bepflanzen:  
 - Pflanzraster 1 x 1 m, gruppenweise zu 3 - 5 Stk je Art  
 - je 50 m² Gehölzpflanzung ist zusätzlich 1 Heister und je 100 m² Gehölzpflanzung zusätzlich 1 Hochstamm.  
 Abgängige Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Anzahl zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen Bäume mit anzurechnen.
  - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.
  - Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Entlang der Erschließungsstraße sind auf 100 m Straßenlänge mind. 6 mittelkronige Laubbäume je Baumreihe in den Vorgärten der Grundstücke zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbes. Vorgärten sind zu mindestens 80 % als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.
  - Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- § 4 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- In Gebieten mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 beidseits der Ballenfelder Straße und im östlichen Teil des Plangebietes sind bauliche Vorkehrungen als passiver Schallschutz vorzusehen (Gebäudeanordnung, Grundriss- und Fassadengestaltung)
  - Die schalltechnische Dimensionierung der Umfassungsbauteile hat entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Abschnitt 5 zu erfolgen.
  - Die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- Hinweise**
- Einehbarkeit/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.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0253/22 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung  
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1  
LEMSDORF - KLINKETAL, im Teilbereich

Stand: September 2022

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: 07/2022