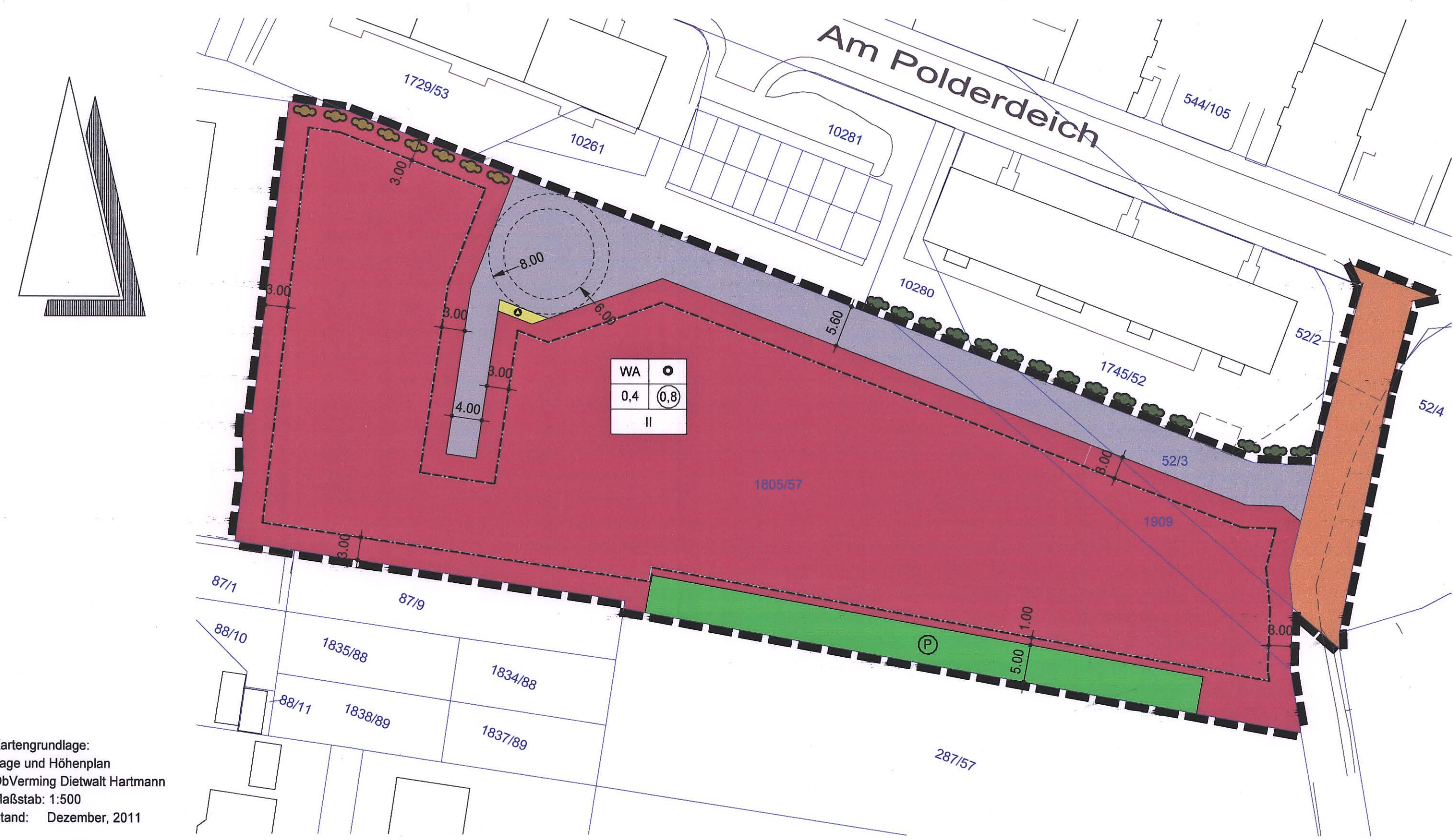


Planteil A



Kartengrundlage:  
Lage und Höhenplan  
ObVerming Dietwalt Hartmann  
Maßstab: 1:500  
Stand: Dezember, 2011

Liegenschaftskarte des LVermGeo  
Gemeinde: Magdeburg, Stadt  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 275  
Maßstab: 1:1000  
Stand: 12/2011

[ALK /10/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09

Textliche Festsetzungen / Teil B

**Rechtsgrundlage**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

**I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**  
1. Art der baulichen Nutzung  
Allgemeine Wohngebiete (WA)  
1.1 Im Baugebiet WA werden nur die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.2 Dächer sind mit einer Firstausrichtung parallel oder in 90° zur jeweiligen Straßenachse auszuführen. Damit ist für jeden Bauherren bei Bedarf die Nutzung regenerativer Energien möglich. Es sind Sattel-, Walml-, Pult- und Flachdächer möglich.

**II. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**  
Private Straßenverkehrsfläche: Hier ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen.

**III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)**  
Ersatzpflanzung:  
Auf der privaten Grünfläche sind 12 Obsthochstämme als Reihenpflanzung mit einem Abstand von 6,0 m - 6,5 m, mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen. Sie sind nach Nachbarschaftsgesetz für Sachsen-Anhalt mindestens 3,0m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen.  
Weiterhin wird außerhalb des Geltungsbereichs, entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 10280 und 1745/52 eine Hainbuchenhecke als Sichtschutzpflanzung angelegt. Pflanzabstand der Hecke 50 cm, Heckenpflanzen 60 - 100 cm hoch.  
Diese Hainbuchenhecke wird im nördlichen Geltungsbereich westlich der Erschließungsstraße fortgesetzt, zur optischen Trennung der denkmalgeschützten Siedlung.  
Die festgesetzten Bäume und die Hecke sind dauerhaft zu erhalten.

**IV. Private Grundstücksflächen - Bepflanzung (§ 9 (1) Nr.15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)**  
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

**V. Sonstige Festsetzungen**  
Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken  
Von maximal 50 m²/Privatgrundstück darf das Niederschlagswasser gefaßt und abgeleitet werden.  
Das restliche Regenwasser muss im Gebiet versickert bzw. zur Gartenbewässerung oder anderweitig genutzt werden.  
Niederschlagswasser auf der privaten Erschließungsstraße  
Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über einen in der Erschließungsstraße geplanten Regenwasserkanal abgeleitet.

**Hinweise:**  
1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der neuen Gebäude der Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen ist.  
2. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" vom 06.02.2009 ist zu beachten.  
3. Da der Bereich als Bombenabwurfgebiet eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdgreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Die Fläche muss vor Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden.

Planzeichenerklärung / Teil A

- (§2 Abs.4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**  
Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA = Allgemeines Wohngebiet  
0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 = Geschößflächenzahl als Höchstmaß  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
O = offene Bauweise
  - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
private Straßenverkehrsfläche  
öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Sonstiges Planzeichen**  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
Heckenpflanzung ,Hainbuche
  - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
Private Grünflächen mit 12 Obsthochstämme als Reihenpflanzung mit einem Abstand von 6,0 m - 6,5 m, mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden)
  - Flächen für Abfallentsorgung (§ 5 Abs.2 Nr. 2b, Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs. 6 BauGB)**  
Privater Standplatz für Müllcontainer

Kennzeichnung

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

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 § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10 August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.09.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1 "Südlich Am Polderdeich 1 - 11" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 18. SEP. 2013  
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 12.06.2013

ObVerming Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Entwurfsbearbeitung  
Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124-2.1 wurde ausgearbeitet vom:

Magdeburg, den 11.06.2013

Planverfasser  
**FISCHER**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Jahring 51 • 39104 Magdeburg  
Tel. 0391 / 6249280111 • Fax 0391 / 6245225

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.11.2011 gemäß § 1 Abs. 3 und §12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1 "Südlich Am Polderdeich 1-11" beschlossen.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.  
Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.12.2011 über das Amtsblatt Nr. 50 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 18. SEP. 2013

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 16.07.2012 erfolgt.

Magdeburg, den 18. SEP. 2013

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 18. SEP. 2013

Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2013 über das Amtsblatt Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.02.2013 bis 13.03.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 18. SEP. 2013

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages, auf seiner Sitzung am 06.09.2013 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 18. SEP. 2013

Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Mai 2013 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 28. SEP. 2013

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124-2.1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 17.09.2013

Stadtplanungsamt

Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124-2.1 "Südlich Am Polderdeich 1-11" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 02.10.2013

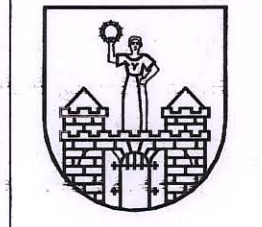
Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgelegte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg



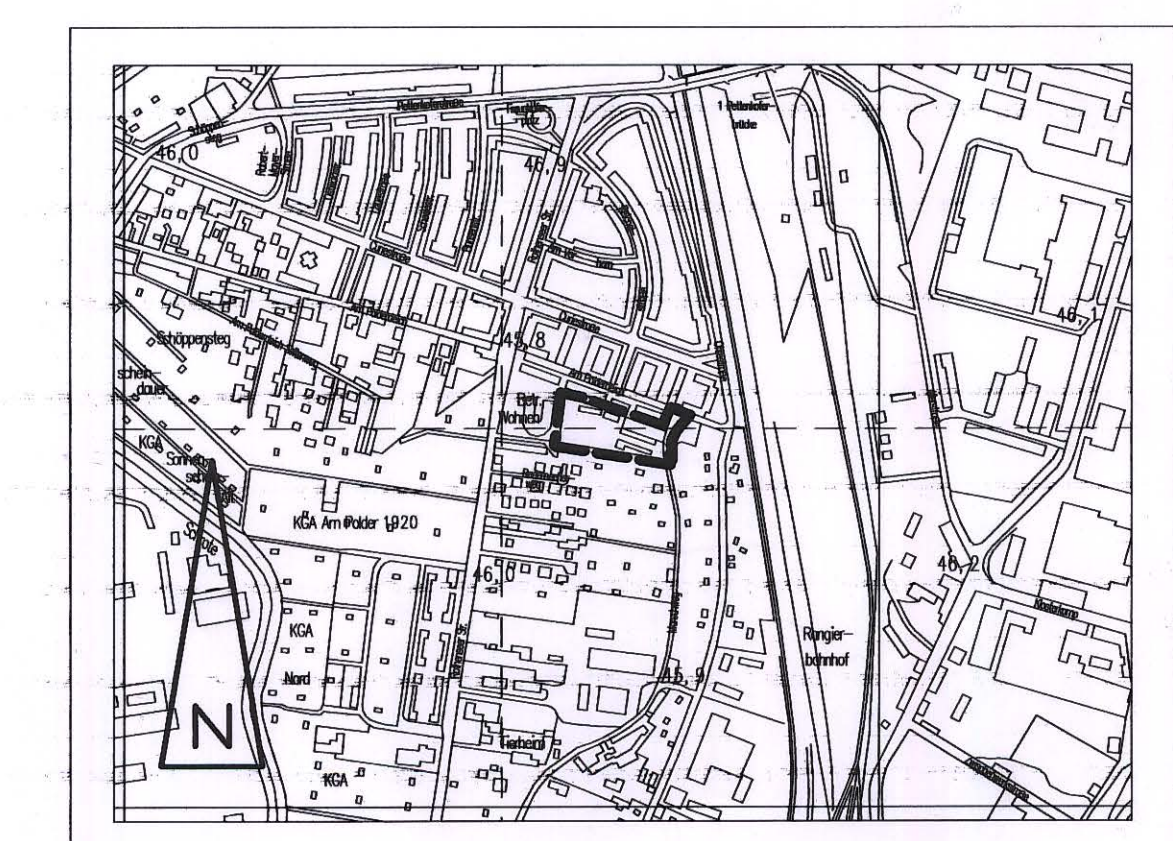
DS0194/13 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1

SÜDLICH AM POLDERDEICH 1 - 11

Stand: Mai 2013

M 1 : 500



Planverfasser:  
Ingenieurbüro für Bauwesen Fischer  
Dipl. Ing. B. Fischer  
Jahring 51  
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenausleges: 02/2012