

Planteil A

Planzeichnung M 1:500

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:500
 Stand: 01/2005
 Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 606
 Stand der Planunterlagen: 10/2012
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung:
 Auszug aus der Lieg.-karte für Bauleitplanung
 [ALK 1/10/2012] © LvermGeo LSA A18/1-101680/09



Planzeichenerklärung

(gem § 2 PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 09 Abs.1 Nr.1 BauGB und 04 BauNVO



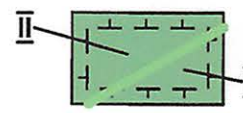
Maß der baulichen Nutzung
 09 Abs.1 Nr.1 BauGB und 06 BauNVO

z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH II n Firsthöhe als Höchstmaß

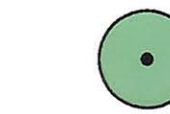
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 09 Abs.1 Nr.2 BauGB und 08 BauNVO

▲ nur Einzelhäuser zulässig
 — Baugrenze
 — geplante Parzellierungsgrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 05 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, 09 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB



Grünfläche privat
 09 Abs.1 Nr.15 BauGB



Erhaltung Bäume



Sonstige Planzeichen
 09 Abs.7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Fassung 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 06.11.2014 den Bebauungsplan Nr. 355-4 "Hängelsbreite", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 1

Verfahren
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.07.2013 gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 355-4 "Hängelsbreite" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.07.2013 über das Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 2

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.12.2013 durch eine Bürgerversammlung erfolgt.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 3

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

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 4

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 24.04.2014 eine Änderung des Geltungsbereiches, eine Verfahrensänderung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden in gleicher Sitzung gebilligt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2014 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355-4, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.05.2014 bis 18.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 5

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom 12.05.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 6

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 06.11.2014 den Bebauungsplan Nr. 355-4 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 7

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 355-4 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 06.11.2014 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 18. NOV. 2014



Oberbürgermeister 9

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 355-4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 355-4 "Hängelsbreite" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 02. DEZ. 2014



Oberbürgermeister 10

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 Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den



Stadtplanungsamt 11

Planteil B

textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (Bestand des Bestimmungswortes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die maximale Gebäudehöhe wird im Baugebiet auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die nächstliegende Straßenecke der öffentlichen Straße Hängelsbreite - Gehweghinterkante. (§ 19 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- In der auf privaten Flächen festgesetzten Ungrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ist bzw. sind mit Hinweis auf die Bestandszeichnung des geschützten Heckenblosps gem. Umweltbericht Teil II der Begründung
 - auf den mit I gekennzeichneten Flächen eine mehrlagige Blütenhecke als Unterpflanzung unter Einbeziehung vorhandener Gehölze (Baumbüchse) anzulegen; eingetragene Abtragungen sind zu entfernen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m.
 - auf den mit II gekennzeichneten Flächen die vorhandene Strauchhecke auszusuchen und zu weihen (Rückschnitt Liguster auf ca. 1,50 m, Freistellen von Großsträuchern und Bäumen), Abtragungen und Brombeergestrüpp sind zu entfernen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m. Der Bestand der süd-westlichen mit I gekennzeichneten Fläche ist durch Baumbüchse zu ergänzen (ein Laubbaum pro 150 m²).
 - die mit III gekennzeichnete Fläche zu roden und anschließend mit einer gestuften Strauchhecke zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m. Pro 150 m² Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen;
 - die mit IV gekennzeichneten Flächen zu roden, von Abtragungen zu befreien und anschließend eine gestaute mehrlagige Blütenhecke anzulegen; Pflanzabstand der Sträucher 1,0 m x 1,0 m.
 - die mit V gekennzeichnete Fläche als Sukzessionsfläche nutzungs-frei zu halten und gegen Abpflügen zu sichern.

Für alle Anpflanzungen ist die Artenliste (Anlage zur Begründung Teil II - Umweltbericht) zu verwenden.

Die vorgenannten Maßnahmen a. bis e. sind bis spätestens 2 Pflanzperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor Beginn einer Beseitigung im Plangebiet durchzuführen und mit einem Städtebaulichen Vertrag zu sichern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

Die nicht bebauten und versiegelten Flächen sind gärtnerisch unter Verwendung typischer Baumarten zu gestalten. Die Artenliste (Anlage zur Begründung Teil II) gilt entsprechend.

Verkehrlichen und private Wege sind in Pflasterbauweise mit versickerungsfähigen Fugen mit mindestens 12 % versickerungsfähigem Flächenanteil bzw. Okopflaster herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Oberflächenwasser einschließlich anfallendes Wasser von Dachflächen freistehender Einzelhäuser sowie deren Nebenanlagen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Kleinstgehölze als geschützten Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 13.02.2009 ist zu beachten.

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 umfassend zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ebenfalls zu informieren.

Bei Starkregen ist das zeitweilige Auftreten von Stauwasser möglich und baulich zu bedenken.

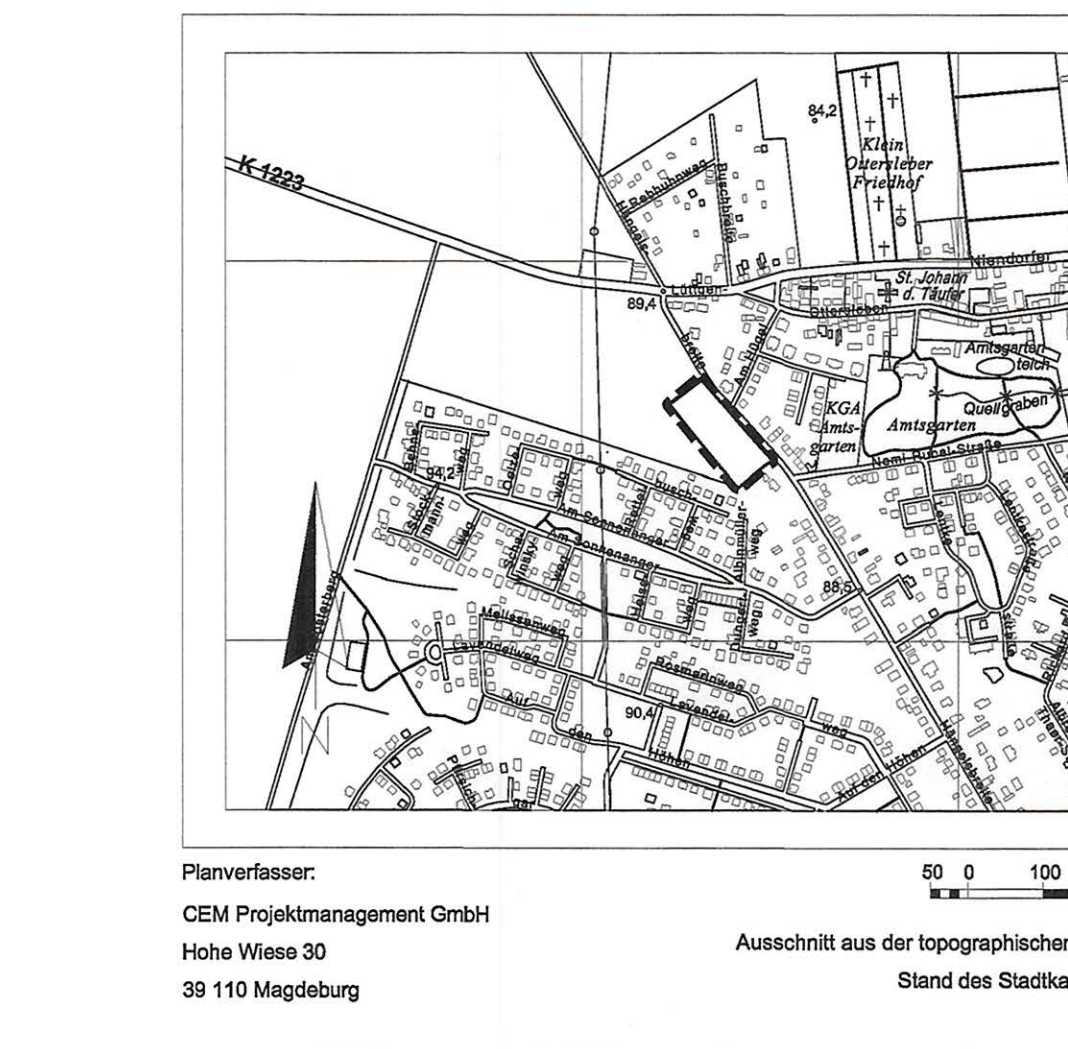
Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen muß mit dem Auffinden von Bombenfundamenten gerechnet werden. Von daher ist eine baubegleitende Betreuung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt bei derartigen Maßnahmen zu veranlassen.

Im Falle, dass bei Bodenarbeiten unerwartet archaische Fundamentreste freigelegt werden, ist die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz LSA einzuhalten.

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS0269/14 Anlage 2
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 355-4
 HÄNGELSBREITE
 Stand: Juli 2014

M 1 : 500



Planverfasser:
 CEM Projektmanagement GmbH
 Hohe Wiese 30
 39 110 Magdeburg
 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2013