



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

Planzeichenfestsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
0,3	0,6

0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

P private Verkehrsflächen einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (§ 9 Abs. 21 BauGB)

P₂ private Verkehrsflächen einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes und der Abfallentsorgung, Gehrecht zugunsten der Gärten an der Klinke (§ 9 Abs. 21 BauGB)

▼▲ Einfahrt / Ausfahrt

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

■ Flächen für Abfallentsorgung

● Private Flächen für Abfallentsorgung

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)

▬▬▬ Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers des Unterhaltungstreifens und Gehrecht zugunsten der Gärten an der Klinke (Flurstücke 6120/146, 6132/146 und 6142/147 in der Flur 364)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

▬▬▬ Unterhaltungstreifen einschließlich Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers für die Gewässerbewirtschaftung

8. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Flurstücksgrenze

36 Flurstücknummer

Planzeile B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Die Grundstücksgröße für die neu zu bildenden Grundstücke muss mindestens 500 m² betragen.

3. Versickerung des Regenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

3.1 Oberflächenwasser von Dachflächen, privater Erschließungsfläche und den übrigen befestigten Bereichen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verdunsten, zwischenspeichern oder zu versickern.

II Hinweise

1. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

2. Hinweis auf Kampfmittel
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

3. Hinweis auf Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)

4. Hinweis auf Bodendenkmale
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

5. Hinweis auf die Baumschutzsatzung
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg" (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

6. Hinweis zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht
Im Bereich von Hausgärten bzw. zu begründeter Freiflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen, da der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist. Die entsprechende Regelmächtigkeit beträgt für Hausgärten 0,50 bis 1,00 m, für Rasen 0,20 bis 0,50 und für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsvergänger zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt „Umweltrechtliche Belange“, S. 6 ff.)

7. Hinweis zur Entwässerung
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg mit Beschluss vom 01.12.2005 ist zu beachten.

8. Hoher Grundwasserstand
Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn hingewiesen.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 343-2 „Neinstedter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Planzeile A) und dem Text (Planzeile B), in der Fassung vom 12.02.2009 als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

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

Magdeburg, den **06.11.2017**

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.02.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343-2 „Neinstedter Straße“ 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 06.03.2015 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 09.08.2016 erfolgt.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

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.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343-2 und der Begründung zugestimmt und die Änderung des Geltungsbereiches und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.2016 über das Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 343-2 und die Begründung haben vom 02.12.2016 bis 03.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2016 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 343-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 343-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planzeile A) und dem Text (Planzeile B) in der Fassung vom 12.02.2009 wird hiermit ausgetriggert.

Magdeburg, den **26. SEP. 2017**

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 **26. SEP. 2017**

