



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (LvermGeo LSA)  
 Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 486  
 Maßstab: 1/500  
 Aktualität der Daten: 30.09.2014  
 Erstellt: 01.10.2014

**Quellenvermerk**  
 Auszüge aus der Liegenschaftskarte [ALK/09/2014] © LvermGeo LSA  
 [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de]  
 A/18/1-10159/09

**Rechtsgrundlage**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 – Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur die Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Grundflächenzahl 0,4 – Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf max. 0,5 begrenzt.  
 Geschossflächenzahl 0,8  
 Zahl der Vollgeschosse II  
 offene Bauweise  
 Die maximale Traufhöhe wird mit 4,5m festgesetzt.  
 Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Mindestgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 350m<sup>2</sup> (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

**II. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB** Zusätzliche Versiegelungen von Flächen sind weitestgehend zu vermeiden.  
 Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden. Private Verkehrsflächen, welche zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken nötig sind, sind so anzulegen, dass sie maximal 50m lang und mindestens 4 m breit sind, nicht mehr als 4 Grundstücke erschließen und die zu erschließenden Gebäude bis zu 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind. Auf den Flächen wird jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

**III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)**

Die im Plan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Die Bepflanzung sowie die Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

**P1 Ausgleichsmaßnahmen A1-Anlage einer Strauch-Baumhecke**  
 Zur Abgrenzung zum angrenzenden Spielplatz, der südlich an das Plangebiet angrenzt, ist auf einer etwa 120 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 2 Stück standortgerechte mittelkrönige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm und 20 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

**P2, P3 Ausgleichsmaßnahmen A2 - Anlage einer Strauch-Baumhecke**  
 Im westlichen Randbereich ist zur Abgrenzung an die vorhandene Wohnbebauung auf einer etwa 680 m<sup>2</sup> große Fläche eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 12 Stück standortgerechte mittelkrönige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm und 100 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

**P4 Ausgleichsmaßnahmen A3-Anlage einer Strauch-Baumhecke**  
 Im nördlichen Bereich ist zwischen der Parzelle an der Söhlener Straße und den Parzellen am Wolmirsleber Weg auf einer etwa 250 m<sup>2</sup> großen Fläche in Ost-West-Ausrichtung eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen. Es sind 4 Stück standortgerechte mittelkrönige Laubbäume der Qualität: Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm und 40 Stück Sträucher der Qualität: Sträucher, 2xverpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

**IV. Private Grundstücksflächen-Bepflanzung (§ 9 (1) Nr.15,20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)**

Auf den nicht überbauten Flächen sind je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2 heimische –standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 10-12cm, gemessen in 1m Höhe) oder 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegender Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes zugunsten des Betreibers der Niederspannungsfreileitung ist auf ein Anpflanzen von Bäumen zu verzichten. (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

**V. Sonstige Festsetzungen**

**Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken**  
 Von maximal 50 m<sup>2</sup> Privatgrundstück darf das Niederschlagswasser gefasst und abgeleitet werden. Das anfallende Regenwasser muss im Gebiet versickert bzw. zur Gartenbewässerung oder anderweitig genutzt werden.

**Hinweise:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der neuen Gebäude der Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen ist.
- Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg –Baumschutzsatzung-" vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischen Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unveränderlich zu lassen." In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.
- 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 unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise vor oder während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

**1. 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) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 23.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 489-1A "Am Wellenberge", Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

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

**3. Verfahren**  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.06.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 489-1A "Am Wellenberge", Teilbereich A beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.06.2014 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.10.14 durchgeführt worden.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**5. Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Aufklärung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 09.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**8. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 21.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 489-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 489-1A, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**9. Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 16.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 489-1A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 489-1A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 23.03.2017 wird hiermit ausgefertigt.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**11. Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 489-1A übereinstimmt.**  
 Magdeburg, den **20.03.2017**

**12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 489-1A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.**  
 Der Bebauungsplan Nr. 489-1A "Am Wellenberge", Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**13. 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 Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.**  
 Magdeburg, den **23.03.2017**

**Regelquerschnitt Straße**  
 Bereich Wolmirsleber Weg 19 bis 25

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA = Allgemeines Wohngebiet
  - o = offene Bauweise
  - 0,4 = Grundflächenzahl
  - 0,8 = Geschossflächenzahl
  - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH max = maximale Traufhöhe = 4,50m
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Niederspannungsfreileitung
  - Hydrant 4,8 m<sup>2</sup>/h
- Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0513/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 489-1A AM WELLENBERGE, Teilbereich A**

Stand November 2016

Maßstab 1 : 500

Planverfasser:  
 Frau Yvonne Eulenstein  
 Pallasweg 37b  
 39118 Magdeburg

Auszug aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Hochwasseranstiegs 12/2013

489-1A  
 Am Wellenberge  
 TB A