

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 09/06, Höhenbezug: HN 1960

Liegenschaftskarte des LVermGeo Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 756, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 07/06

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung; Auszug aus der Liegenschaftskarte für Bauplanung LVermGeo SA, AZ: A9-2581/08

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Die im Plan festgesetzte Obergrenze von 40m² Grundfläche bezieht sich jeweils auf ein Baugrundstück im Sinne des § 4. Überschreitungen der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur im nachfolgend festgesetzten Umfang zulässig.
- (2) Je Baugrundstück ist eine Terrasse bis zu 15 m² Grundfläche zulässig, wenn sie keine Überdachung und keine seitlichen Wände aufweist.
- (3) Die in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen dürfen die je Baugrundstück festgesetzte Grundfläche um maximal 10m² überschreiten. Sie sind freistehend zu errichten.
- (4) Die Errichtung von Garagen und Carports im Plangebiet ist unzulässig. Stellplätze und Zufahrten sind zulässig, sie dürfen die zulässige Grundfläche insgesamt um zusätzlich 15 m² überschreiten. Zufahrten zu Stellplätzen sind wasserundurchlässig durch wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder weitläufiges Kopfplaster zu befestigen. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
- (5) Bodenaufschüttungen sind im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über der natürlichen Bodenoberfläche zulässig.
- § 3 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, zwischen der Erschließungsanlage und der straßenseitigen Baugrenze von jeglichen Hochbauten (auch Schuppen) freizulassen sind.
- § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 400m² beträgt.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück einer Versickerung oder anderweitigen Verwendung zuzuführen.
- § 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass auf der in der Planzeichnung Teil A umgrenzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten folgende Rechte festzulegen sind:
- Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Fahrrecht zugunsten der Unterhaltungsverpflichteten für den Elbdeich und für Fahrzeuge mit Sonderberechtigung bzw. mit Sondergenehmigung der Landeshauptstadt Magdeburg
 - Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung. Bestehende Genehmigungen und Rechte bleiben hiervon unberührt. Die zu begründenden Rechte werden für die Fahrrechte auf die dafür erforderliche Ausbaubreite von 3m als Regelquerschnitt beschränkt.
- § 7 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- (1) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in den Sondergebieten für Wochenendhäuser gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst dann zulässig ist, wenn auch eine Genehmigung für die bauliche Anlage gemäß § 134 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WGLSA) vorliegt.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bei Widerruf bestehender Genehmigungen abweichend von § 9 der textlichen Festsetzungen, ein dauerhaftes Fahrrecht auch zugunsten der Anlieger des Sondergebietes neu begründet werden darf, wenn durch einen Ausbau der Zuwegung mit den folgenden Merkmalen eine Beschädigung des Deiches ausgeschlossen werden kann.
- Merkmale des Ausbaus:
- befestigte Wegebreite mindestens 3m zuzüglich Randstreifen, Ausweibuchten nach maximal 50m Abschnittslänge
 - Einordnung eines Hochbordes mit einer Überhöhung von 20cm auf der Deichseite, nach jeweils 2m ist eine 5cm breite Lücke zur Drängwasserableitung vorzusehen,
 - Befestigung mit Rasengittersteinen, Unni-ZN-Pflaster oder anderen vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft als geeignet eingestuftes Materialien unter Berücksichtigung der erforderlichen Tragfähigkeit für Fahrzeuge der Deichsicherung.
- Hinweise:
- (1) Das Plangebiet gehört zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 98a Abs. 1 Nr. 2 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WGLSA). Im Plangebiet ist bei Hochwasserereignissen mit dem Entstehen von Drängwasser zu rechnen, weiterhin kann das Niederschlagswasser zu Hochwasserzeiten nicht geordnet versickern. Für bauliche Anlagen sind Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert, vor jeglichem Eingriff in die Bodenoberflächen ist eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.
- (3) Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.
- (4) Für die Zuwegung zu den Wochenendhausgrundstücken im Plangebiet besteht eine Nutzungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vom 24.05./15.07.2005 und eine widerrufliche wasserrechtliche Ausnahme genehmigung gemäß § 134 Abs. 3 WGLSA vom 02.11.2004 der Oberen Wasserbehörde mit folgenden Nebenbestimmungen:
- Im gesamten Bereich sind die Hecken, die vor die Zäune gesetzt wurden auf die Hälfte zurückzuschneiden. Dadurch wird eine Verbreiterung des Weges erreicht; der Einfahrtsweg zu den Parzellen wird erweitert.
 - Es ist langfristig eine Bepflanzung mit neuen Hecken innerhalb der Einzäunung der Grundstücke vorzusehen. Die außerhalb der Grundstücke vorhandenen Hecken sind dann komplett zu roden und der Wegquerschnitt komplett wieder herzustellen. Die Fertigstellung ist bis 10/2006 umzusetzen.
 - Der Weg ist neu herzurichten und auszugleichen. Das Material wird durch die LH Magdeburg gestellt. Der Vorsitzende bestätigt, dass durch Eigenleistung der Vereinsmitglieder die Herrichtung des Weges erfolgen wird.
 - Am Eingang zur Zuwegung werden durch den Verein 2 Poller gesetzt, die das unberechtigte Befahren von Fremdfahrzeugen unterbinden sollen. Angaben zur Ausführung wurden durch den LHW vor Ort gegeben.
 - Zwischen der LH Magdeburg und dem LHW ist eine Vereinbarung zum Befahren des Deichsicherungsstreifens zu erarbeiten und abzuschließen. Der Vereinsvorsitzende ist hinzuzuziehen. Hierbei wurde noch einmal betont, dass bei Verstößen durch den Verein z.B. durch Befahren der Böschung oder des Deichfußes der LHW sich die Kündigung der Vereinbarung vorbehält.
- Bei den vorgenannten Vereinbarungen und Genehmigungen handelt es sich um bestehende Rechte im Sinne des § 6 der Textlichen Festsetzungen.

Planzeichen nach PlanZV90

- SO** Sondergebiete für Wochenendhäuser (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
- GR 40 m²** zulässige maximale Grundfläche (§ 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)
- 0,1** Geschosflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 3,2m** Traufhöhe als Höchstmaß gemessen über einem Bezugshöhe von 45,5 m ü NN
- FH 4m** Firsthöhe als Höchstmaß gemessen über einer Bezugshöhe von 45,5 m ü NN
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Umfang des § 6 der textlichen Festsetzungen zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Genehmigungsvermerke

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGesezbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 04.02.08 den Bebauungsplan Nr. 263-1 "Am Elbdeich" bestehend aus der Planzeichnung (PlanTeil A) und dem Text (PlanTeil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 10.02.2008</p> <p>O.b.Verm.fng./ Fachdienst Geodienste</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 01.06.2006 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263-1 "Am Elbdeich" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.06.2006 über das Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10 und 12.04.2007 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.03.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 04.02.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2008 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 263-1, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.02.08 bis 10.03.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.02.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 04.02.2008 den Bebauungsplan Nr. 263-1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 263 - 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 04.02.08, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 263 - 1 "Am Elbdeich" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 263 - 1, "Am Elbdeich" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 11. FEB. 2008</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 263 - 1 "Am Elbdeich" übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 13.02.2008</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>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.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt</p>

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

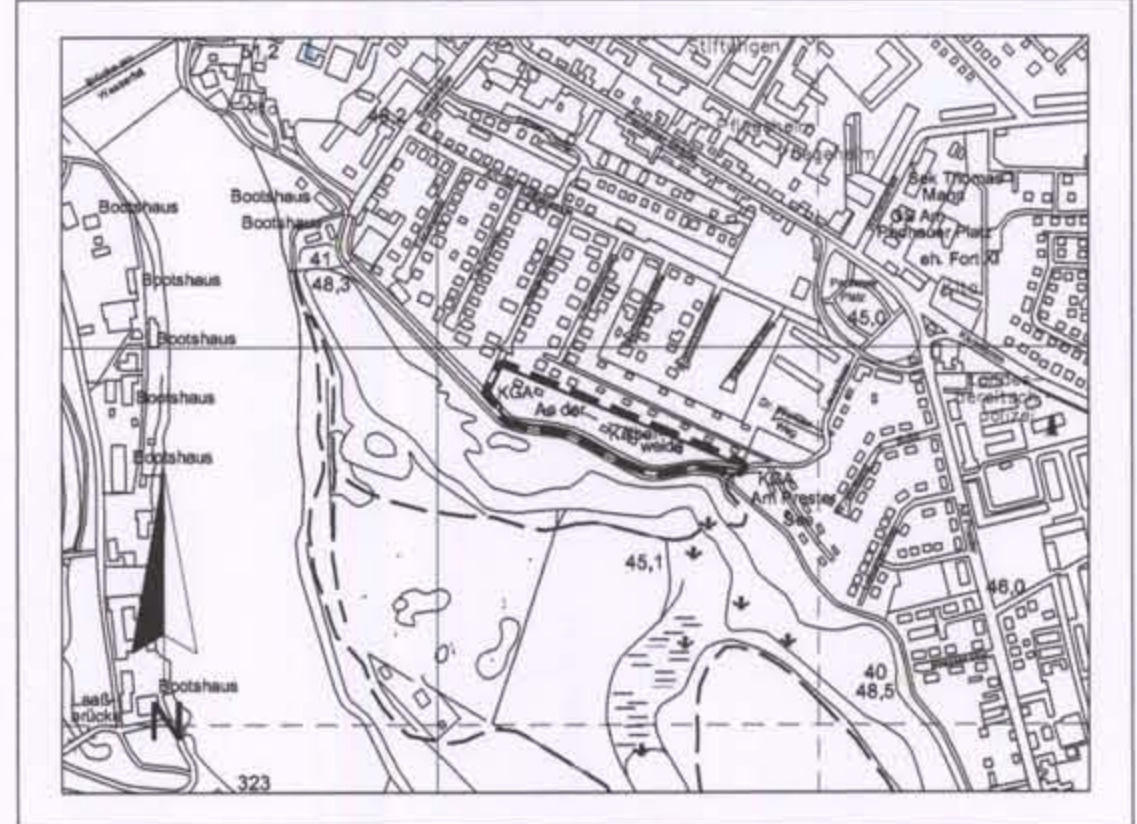


Satzung zum Bebauungsplan Nr. 263-1

Am Elbdeich

Stand: August 2008

Maßstab 1: 1000



Planverfasser:
Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl. Ing. J. Funke
Abendstraße 14a
39 167 Ixleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2008