

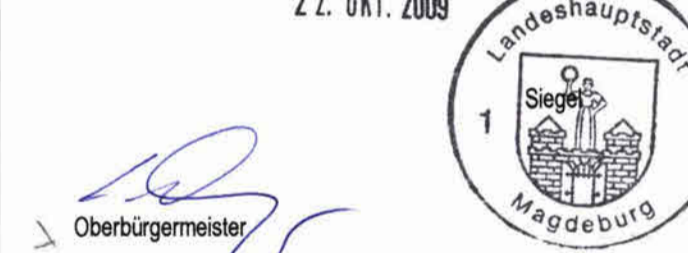
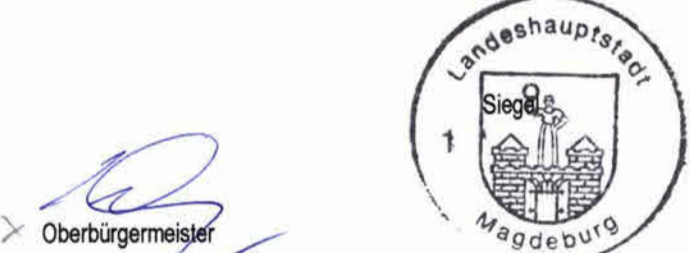








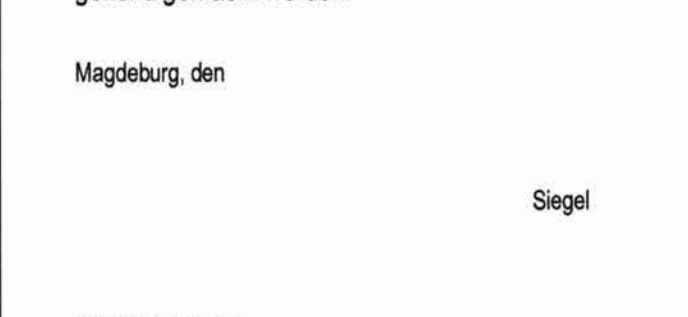


PLANTEIL A - PLANZEICHNUNG


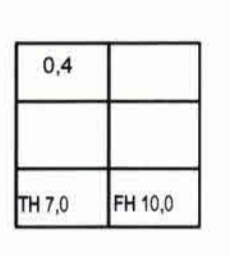
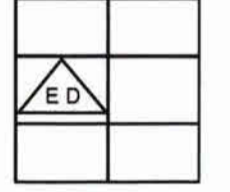





Kartengrundlage
 Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 757
 Stand der Planunterlagen: Fläche 1998/Kludamm 08/07
 Erläuterung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch
 das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 am: 01.09.2009
 Aktenzeichen: A9-8278/08






<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 22.01.2009 den Bebauungsplan Nr. 268-5 "Neuprester - Kludamm" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</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 22. Okt. 2009</p> <p><i>ÖbVermessung / Fachdienst Geodaten</i></p> 	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.11.2006 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268-5 "Neuprester - Kludamm" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.11.2006 über das Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.2008 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</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 22. Okt. 2009</p> 
<p>Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 13.05.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 10.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268-5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268-5, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.05.08 bis 16.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 10.04.2008 den Bebauungsplan Nr. 268-5 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 268-5 bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom 22.10.2009 wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 
<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 268-5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 268-5 "Neuprester - Kludamm" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 268-5 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 23.10.2009</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 Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 22. Okt. 2009</p> 		


PLANTEIL A - PLANZEICHEN UND PLANERKLÄRUNG

nach Planzeichenvorordnung 1990 (PlanzV 90)
 * Ergänzung (nicht Bestandteil der PlanV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 §5 Abs 2 Nr.1, §9 Abs 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (alles Höchstmaße)**
 §5 Abs 2 Nr.1, §9 Abs 1 Nr.1 BauGB, §1 bis §11 BauNVO, §4 BauNVO
 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 iVm. § 19 BauNVO)
 FH = Firsthöhe als Höchstgrenze
 Bezugspunkt = 46,00 m ü NN
 TH = Traufhöhe als Höchstgrenze
 Bezugspunkt = 46,00 m ü NN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 §9 III Nr.2 BauGB, §922 und 23 BauNVO
 ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze



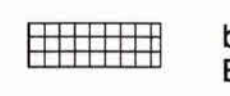

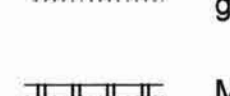
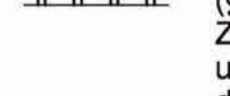


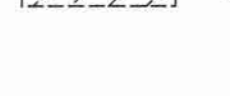
- 4. Verkehrsflächen**
 §9 Abs 1 Nr. II und Abs 6 BauGB
 Strassenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Mischverkehr

- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen**
 §5 Abs 2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs 1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
 Zweckbestimmung: Abwasser
 Pumpstation / Hebeanlage
 Zweckbestimmung: Rückhalt und Versickerung
 Zweckbestimmung: Abfall (privat)
 nachrichtliche Übernahme der privatrechtlichen Regelungen zwischen Abfallentsorgungsunternehmen und Eigentümer
 Zweckbestimmung: Elektrizität
 Neu zu errichtende Trafostation

- 6. Grünflächen**
 §5 Abs 2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 öffentliche Grünflächen
 Spielplatz

- 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 §5 Abs 2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs 1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8. Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
 §5 Abs 2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs 1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
 Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft
 Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen

- 9. Sonstige Planzeichen**
 -  Vorhandene Gasleitung DN 300 St
 -  geplante Umverlegung der Gasleitung DN 300 St
 -  bis 1 m hinter Gasleitung
 Bebaubarkeit erst nach Umverlegung der Leitung möglich
 -  Bemaßung in Metern
 -  geplante Parzellengrenzen
 -  Mit Geh- Fahr- Leitungsrechten belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Zweckbestimmung: Privatstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 -  Mit Leitungsrecht zugunsten der SWM zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Zweckbestimmung: Notüberläufe des Regenwasserkanals in Graben E
 -  Vorhandene Bebauung
 -  Vorhandene Bebauung-Abbruch

PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

- Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient vorrangig dem Wohnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)
 Anlagen und die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m². Der Bau von Kellern wird grundsätzlich ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)
- Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen. Garagen müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. (Stellplatz davor) und dürfen nur eine Ausfahrt von maximal 3 m Breite aufweisen. Wegen Sicht- und Lärm-schutz dürfen auf den am Stellplatz angrenzenden Flächen Garagen errichtet werden.
- Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig. Auf den Grundstücken anteilhaftes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verlagern und zu entsorgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind z.B. durch Rasenpflaster, Rasengrünspläne oder durch wasserundurchlässige Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflusswert nicht größer ist als 0,7 ist.
- Auf allen privaten Grundstücken ist pro 50 m² überbaubar Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Bei der Gestaltung von Lichtrahmen mit Außenwirkung sind Lampen zu verwenden, die den Anteil der angeleuchteten Fläche (insbesondere Nachlichter) gering halten. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Die Umsetzung von Ausgleichmaßnahmen erfolgt auf dem Flurstück Nr. 2558 / Flur 757 durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese.

- Hinweise**
- Der gesamte Geltungsbereich des Baugebiets zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
 - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großbrennkäuser und Kleingartenbebauung als geschützter Landschaftsbestandteile in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 28.07.1993 ist zu beachten
 - In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser stellenweise bis 0,50 m unter Geländeoberfläche (siebenjähriges Hochwasser) im Extremfall sogar bis zu Geländeoberfläche (hundertjähriges Hochwasser) ansteigen. Diese Grundwasseranhebung kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen. Der Bau von Kellern wird grundsätzlich ausgeschlossen.
 - Für die an den Gräben E angrenzenden Geländestellen in einer Breite von 5m gelten die Vorschriften nach § 94 Abs. 2 bis 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt, z.B.:
 - (1) Im Gewässerschonstreifen ist es verboten, ...
 - (2) ... wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Düngestoffe, zu lagern oder abzulagern, ...
 - (3) ... Anlagen mit nicht einheimischen oder rechtswidrigen Gehölzen vorzunehmen, dies gilt auch bei Verjüngungen, ...
 - (4) ... nicht stützungsgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten, ...
 - (5) ... Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Naturschutz nicht zu erwarten sind.
 - (6) Soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist, kann die Wasserbehörde anordnen, dass Gewässerschonstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden;
 - (7) Die Verwendung von Düngemitteln und die Pflege der Pflanzenschonstreifen regelt; die Verwendung von Düngemitteln und die Pflege der Pflanzenschonstreifen auf Gewässerschonstreifen untersagt.
 - Erforderliche Flächen für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung werden aus den Grundstücksflächen ausgelöst und den öffentlichen Flächen zugewährt. Die Kabeltrassen werden im Straßenkörper verlegt.
 - Das Grundstück Flur 757 / Flurstück 2167 befindet sich teilweise im Bergwerkseigentum Nr. II-A-489/0569-3636. Diese Teilfläche wird nach Erteilung der Baugenehmigung durch eine Abblösummung aus dem Bergwerkseigentum herausgelöst.
 - Das Baugebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Offen- oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Insbesondere ist dieses Gebiet bei Elbhochwasser durch entstehendes Dränge- und Quatwasser gefährdet.
 - Sollten innerhalb des Plangebiets bei Erarbeiten, Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Aufhängigkeiten durch Farbe und/oder Geruch festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren. (Tel. 542-2175)
 Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt zu informieren.
 - Der gekennzeichnete Bereich entlang der vorhandenen Gestaltung kann erst nach der Umverlegung der Gasleitung bebaut werden.
 - Von den Straßen wird das Wasser in Mulden gesammelt und dort versickert. Nur bei anhaltenden Starkregenereignissen wird ein kleiner Teil der Straßenabwasser über Röhren und 2 Notüberläufe in den Gräben E geleitet. Dies wird weit weniger sein, als es momentan der Fall ist. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird somit die Situation für den Graben E verbessert.

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 268-5
 NEUPRESTER-KLUDAMM
 Stand: Juni 2009

Maßstab: 1:1000

