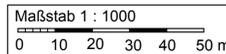
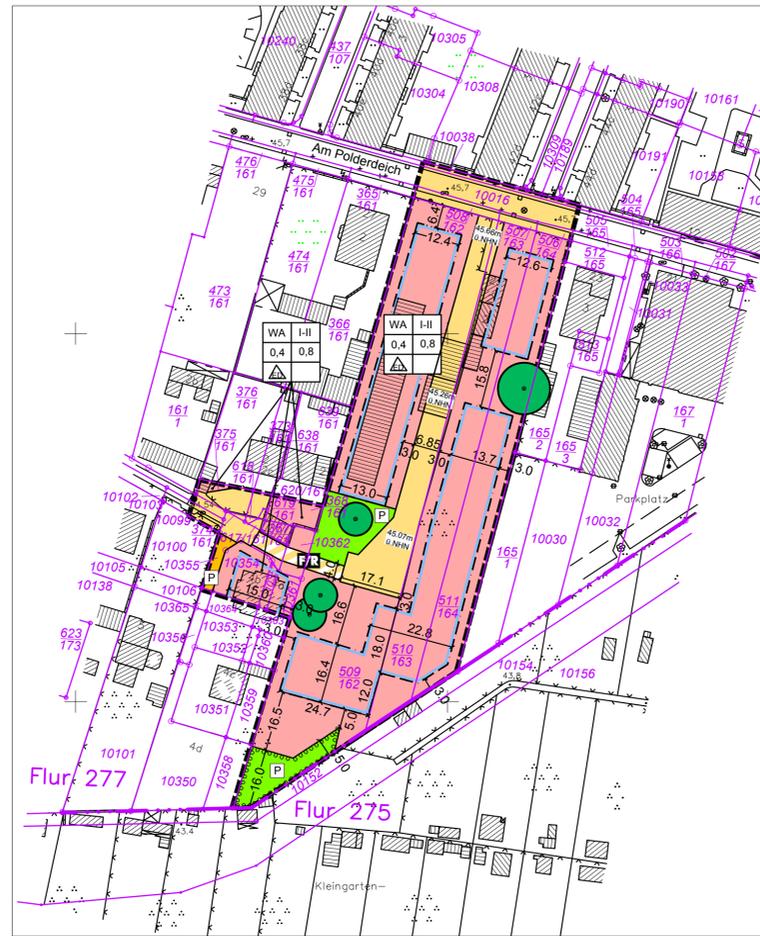


Planteil A



Kartengrundlage:
 Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 2003
 Höhenbezug: NHN 1992
 AZ 62-431-62-0065/17
 Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 277
 Maßstab: 1:1000
 TK10/08/2016 © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 [A18/1-10159/09]
 Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)
 - I-II Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - F/R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg
 - P** private Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - P** private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Baum erhalten
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

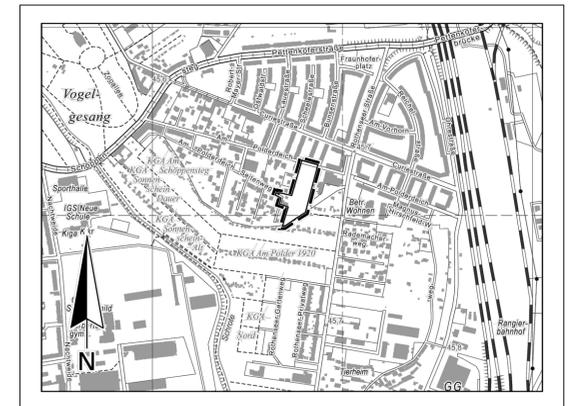
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 Garagen im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in einer Breite von 3m entlang der Straße am Polderdeich ab der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB)
 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegendem Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
 Je angefangene 200m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB)
 Die private Grünfläche mit Pflanzgebot ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf 100m² Grundfläche sind 1 Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden.
- Vermerke und Hinweise**
 - Kampfmittel**
 Das Baugebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
 - Alltlasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Ausbreiten von Fremdstoffen) auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
 - Archäologische Funde oder Befunde**
 Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden besteht eine gesetzliche Meldefrist. Meldung an Untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.
 - Baumschutz**
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

- Hochwasser**
 Bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist mit Überschwemmungen im B-Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Elbe korrelieren Grundwasserschwankungen verzögert mit dem Oberflächenwasser (Elbehochwasser). Im B-Plangebiet gilt § 78c Abs. 2 WHG, damit sind anstelle von Heizölverbraucheranlagen alternative Energieversorgungsträger anzuwenden.
- Grundwasser**
 Die Nutzung des Grundwassers wird ausgeschlossen.
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasserkanäle zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
- Geländeaufräge**
 Die maximale Auftragshöhe der geplanten Gebäude und anliegenden Grundstücksbereiche beträgt 0,50m über dem jeweiligen Straßenniveau.
- Farbgebung der Baukörper**
 Die Farbgebung der neuen Baukörper ist in Pastelltönen vorzunehmen. Neonfarben, sowie grelle Farbtöne sind zu vermeiden.
- Asiatischer Holzbockkäfer**
 Die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken müssen unter Beachtung der „Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen - Anhalt (LLFG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers“ ausgeführt werden. Da sich die Fläche innerhalb der Quarantänezone befindet, sind besonders bei der Pflanzenauswahl die Vorgaben der Allgemeinverfügung zu beachten.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 Keine Hinweise.

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS 0596/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 124-3
 AM POLDERDEICH 25
 Stand: Dezember 2018

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
 plan d: partner
 wehe & gotzner
 Olweide 10
 39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtkartenausgusses: 12/2018

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. 47 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durch eine Bürgerversammlung erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 124-3, auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des des Bebauungsplanes Nr. 124-3 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>