



Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV 90)

I. Planzeichenerklärungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - OK 10,50 m = II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - OK = Höhe baulicher Anlagen in Metern, Oberkante über NHN als Höchstmaß über Bezugshöhe entsprechend § 3 der textlichen Festsetzungen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Vorhandener Fuß- und Radweg, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Elektrizität, Info-Anlage
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Fernwärmeleitung unterirdisch, mit beidseitigem 2m Schutzstreifen
- Stromleitungen unterirdisch 10 kV und 1kV mit beidseitigem Schutzstreifen 1,5m
- Abwasserleitungen unterirdisch, mit beidseitigem Schutzstreifen 3m Schutzstreifen > DN 150 bis DN 400, 4m Schutzstreifen > DN 400 bis DN 600

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg. Maßstab: 1:1000. Stand (Monat, Jahr): 11/14. Höhenbezug: NHN 1992.

Liegenschaftskarte des LVermGeo. Gemeinde: Magdeburg. Gemarkung: Magdeburg. Flur: 514. Maßstab: 1:1000.

[ALK/05/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für die Oberkante der Gebäude (OK als Höchstmaß) folgende Bezugshöhe: Bezugshöhe 52,34 m über NHN (Höhenlage Kanaldeckel im nördlichen Bereich der Wendeanlage Gerstengrund).
 - Zum Erhalt des betroffenen Baumbestandes kann im Einzelfall von der Baulinie befreit werden.
 - Baulinien und Baugrenzen dürfen geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,00 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinie gelten für Grundstücke in der 2. Reihe, die über eine schmale Zufahrt erschlossen sind.
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
 - Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m² und für Doppelhäuser 350 m².
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Das anfallende, zur Gartenbewässerung nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - Die Befestigung der privaten Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt festgesetzt: Planintern sind 36 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Davon 4 Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Stornbogen". Weitere Bäume sind auf den privaten Flächen (siehe Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Planteil A) sowie auf den privaten Wohnbauflächen zu erbringen, mit folgender Einschränkung: Diese Festsetzung gilt nur für diejenigen privaten Grundstücke, die keine Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen aufweisen. Der vorhandene Baumbestand wird dabei angerechnet.
 - Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengeholzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubbäumen in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädlichen Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 - Auf den innerhalb der WA-Gebiete zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Sämtliche Ersatzpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 20 - 25 cm bzw. „Halbstamm“ mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erbringen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Im Bereich der jeweiligen Schutzstreifenbreite der dargestellten Leitungen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger. Das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen ist einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.
- Hinweise**
- Für das Bebauungsplangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2004 (Büro für Schallschutz GmbH Magdeburg) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
 - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 ist zu beachten.
 - Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
 - Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdberührender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.
 - Sollten, zusätzlich zu vorhandenen Auffüllungen bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweisen 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 während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
 - Im Plangebiet ist mit teils hohem Grundwasserstand zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen. Bei Starkregen ist das zeitweise Auftreten von Staudunnen möglich und baulich zu bedenken.
 - Im Plangebiet sind neben den dargestellten versorgungswirksamen Leitungen weitere, versorgungswirksame Leitungen und Heizkabel vorhanden (siehe Anlage 1 der Begründung). Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
 - Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnungsbaus) mit Recyclingmaterial sind die Flächen im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand als gering eingestuft. Es sind jedoch bei der Bauplanung die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.
 - In verfüllten oder ehemals versiegelten Geländebereichen, die zur Anlage von Hausgärten bzw. Grünflächen und für Ersatzpflanzungen vorgesehen sind, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch die durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihrer Mächtigkeit an die Folgenutzung Hausgarten oder Landschaftsbau (Rasen, Stauden und Gehölze) anzupassen oder neu herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (näher siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten 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 17.03.2016 den Bebauungsplan Nr. 301-4C "Rennebogen/Gerstengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den **22.03.2016**

Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 02.10.2014 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den Teilbereich Nr. 301-4C "Rennebogen/Gerstengrund" beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.10.2014 über das Amtsblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 17.04.2015 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4C und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2015 über das Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4C und die Begründung haben vom 17.04.2015 bis 22.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung als Ergebnis der Abwägung geändert. Eine erneute Auslegung war nicht notwendig. Eine Betroffenheitsbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 24.09.2015.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 17.03.2016 den Bebauungsplan Nr. 301-4C als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den **23. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 301-4C übereinstimmt.

Magdeburg, den **21. MÄR 2016**

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 301-4C "Rennebogen/Gerstengrund" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom **November 2015** wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den **22. MÄR 2016**

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 301-4C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 301-4C "Rennebogen/Gerstengrund" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den **05. APR. 2016**

Oberbürgermeister

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

Siegel

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0534/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301-4C RENNEBOGEN/GERSTENGROUND

Stand: November 2015 incl. Parzellierungsvorschlag

Maßstab: 1 : 1 000

