



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

- I. Planzeichenerklärungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 0,8 = Geschöflichkeitszahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - III = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - TH 4,5 m = Höhe baulicher Anlagen in Metern, Traufhöhe, siehe § 4 der textlichen Festsetzungen
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - P Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche
    - P Privatstraße
    - V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsbenutzter Bereich, öffentlich
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
    - Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
    - Regenwasserklärbecken
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - P private Grünflächen
    - O öffentliche Grünflächen
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Flächen für die Landwirtschaft
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 BauGB)**
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Erhaltung von Bäumen
    - Anpflanzen von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen**
    - Geh.-Fähr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - zugunsten der unter § 15 der Textlichen Festsetzungen genannten Nutznießer
    - abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Hausversorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts z.B. Biotopen (§ 30 NatSchG LSA)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtplanwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 10/15  
 Höhenbezug: NHN 1992  
 Liegenschaftskarte des LVermGeo  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Flur: 436, 476  
 Maßstab: 1:1000  
 [ALK/05/0315] © LVermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 ALR1-019369

### Planzeich B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Bahnerbaugebietes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tierställe) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen werden generell entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Ein Vor- und Zurücktreten von den Baugrenzen bzw. ein Vortreten vor die Baugrenzen kann durch Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt bis zu 20 Prozent der Fassadenlänge maximal 1,0 m zugewiesen werden. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - Die maximale Traufhöhe wird in den Teilbereichen WA und WA mit 4,5 m festgesetzt. Der Baugrund für die maximale Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante an der Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 BauNVO)
- Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke**
- Im Teilbereich WA 1 beträgt die Mindestgrundstückgröße 500 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Im Teilbereich WA 3 beträgt die Mindestgrundstückgröße 600 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Im Teilbereich WA 5 beträgt die Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushäfen und Hausgruppen 200 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Ordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit 1 heimischer, standortgerechter Laubbau- oder Obst-Hochstamm sowie je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Blütenstrauch anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Pflanzen können angerechnet werden.
  - In der privaten Grünfläche P 7 ist ein groß Kroniger Baum der Art „Silsbacher“ (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 15-20 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt). Der Baum kann den im planzeichenerklärten Bereich zu unterhalten. Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen.
  - In der privaten Grünfläche P 7 ist ein groß Kroniger Baum der Art „Silsbacher“ (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 15-20 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt). Der Baum kann den im planzeichenerklärten Bereich zu unterhalten. Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen.
  - In den Bereichen fehlender Baum- oder Strauchbestände ist die private Grünfläche P 1 als 3-reihige Föhgebühche mit entsprechender Pflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 10-15 cm, Hochstamm 3 x verpflanzt). Pflanzarten: Föhgebühche: 1. Reihe, Abstand in der Reihe 7-10 m; Föhgebühche (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eselohre (Sorbus torminalis), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus carpolinus).
- Geh.-Fähr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 15 Geh.-Fähr- und Leitungsrechte sind wie folgt zu sichern:
    - GFL 1, GFL 4, GFL 5: - Geh.-Fähr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungszustandbetreiber
    - GFL 2: - Geh.-Fähr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungszustandbetreiber, - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
    - GFL 3, GFL 6 und GFL 7: - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen
    - private Grünfläche P3: - Geh.-Fähr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungszustandbetreiber, - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen
    - private Grünfläche P4: - In der Grünfläche P4 ist ein zusammenhängendes und mind. 1,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu gewähren.
- Sonstige Festsetzungen**
- 16 Im Bereich der Geh.-Fähr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungszustandbetreiber sind die Forderungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Bausamplungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.
  - 17 In den privaten Grünflächen P6 und P7 sind Stützstellen und Zufahrten mit einer Gesamtlänge von maximal 50% der Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasenplattensystem, Rasenschalen etc.) hergestellt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 18 In den Teilbereichen WA 4 und WA 5 sind verkehrliche Erschließungen lediglich über die Oberhofer Straße bzw. Welsleber Straße möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und § 9 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 16.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Planzeich A) und dem Text (Planzeich B), als Sitzung beschlossen.

Magdeburg, den 27. MAR. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.2014 gemäß § 1 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Abgabe über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltverträglichkeitsstudie aufgefordert worden.

Magdeburg, den 27. MAR. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2015 über das Amtblatt Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 27. MAR. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1, die Begründung, der Umweltbericht und die vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie haben vom 08.01.2016 bis 08.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 27. MAR. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebene Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung geneigt.

Magdeburg, den 27. MAR. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planzeich A) und dem Text (Planzeich B) in der Fassung vom 16.03.2017 wird hiermit ausgeteilt.

Magdeburg, den 27. MAR. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit bekräftigt, dass dieser Plan mit der Umschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 übereinstimmt.

Magdeburg, den 20.03.2017

*[Signature]*  
 Stadtplanungsamt

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 05.03.2018

*[Signature]*  
 Stadtplanungsamt

Innehalb 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 beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 beschriebenen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 09.03.2018

*[Signature]*  
 Stadtplanungsamt

**Planzeich B Textliche Festsetzungen, Hinweise**

**Hinweise**

Das Planzeich B ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die Planung zugrunde liegenden Gutachten können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffinden von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, welche zusätzlich zu vorhandenen Auffälligkeiten auftreten, sind diese der unteren Bundesbehörde entsprechend dem Mikrobiologiegesetz nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenrecht (BBodSchG LSA), 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 die untere Bundesbehörde das Umweltamt ebenfalls zu informieren.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unverstärkt freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit dem Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutz LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals vorgeschriebenen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung und Dokumentation haben nach § 14 Abs. 3 Denkmalschutz LSA die Eigentümer oder Verwalter zuzustimmen.

Sollten im Bereich vorgesehener Grünflächen, neu anzulegender Flächen für Landwirtschaft, Neuanpflanzungen bzw. Hausanlagen späterer Wohnbebauung Auffälligkeiten festgestellt werden oder vorhanden ist, ist durch Boden- oder Bodenuntersuchung ein Kulturdenkmal (§ 4 Nr. 11 der Bundesdenkmalpflege- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) heranzufinden. Die entsprechende Regelmäßigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Bäume 20 bis 50 cm, für Sträucher und Gehölze 40 bis 100 cm, für Heugruben 1,50 bis 1,00 m, für Ackerkulturen einschließlich Feldgehölze 0,50 bis 2,00 m und Grünland 0,50 bis 1,50 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Grundfläche für Bäume sind ggf. ausreichend dimensionierte Pfähle anzulegen. Bei der Durchführung der Maßnahmen ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Aufgrund der Nähe zum Verkehrslandeplatz ist mit gewissen Fluglärm zu rechnen.

**Planzeich B Nachrichtliche Übernahmen**

**Niederschlagswasser**

Die Entwässerungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2006 ist zu beachten. Gemäß § 5 (2) der Entwässerungsplanung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AED (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn bestehende 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

**Baumschutz**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg, Baumchutzsatzung - in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0463/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 484-1 WELSLEBER STRASSE**

Stand: November 2016

Maßstab: 1 : 1 000

*[Signature]*  
 Stadtplanungsamt

**Planzeich B Nachrichtliche Übernahmen**

**Niederschlagswasser**

Die Entwässerungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2006 ist zu beachten. Gemäß § 5 (2) der Entwässerungsplanung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AED (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn bestehende 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

**Baumschutz**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg, Baumchutzsatzung - in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

