

# Planteil A



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

- Planzeichenfestsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 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 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - ED = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Strassenbegrenzungslinie
    - Strassenverkehrsfläche
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
    - Gas
    - Elektrizität
    - Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünflächen
    - private Grünflächen
    - Spielplatz
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Lärmschutzwahl, h = 3m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Schallschutzwand, h = 3m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, nähere Angaben in der Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche, die einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (Orientierungswert) für den Beurteilungspegel gemäß DIN 19005 Teil 1 überschreiten.

## Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Die Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Diesdorfer Grasweges sind geschlossen mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Artenspektrum des Traubenbuchen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwaldes (standortgemäß, potentiell natürliche Vegetation) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß dem Artenspektrum des Traubenbuchen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwaldes zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Das Regenwasserabfließen in der öffentlichen Grünfläche ist naturnah und mit Böschungserosionen nicht steiler als 1/3 auszugestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Zur Kompensierung des in der Bilanzierung (Grünordnungsplan) dargelegten Wertepunktsdefizits ist als Ersatzpflanzung, gemäß Vorgabe des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg, aus dem Ausgleichsflächenmanagement die Anlage einer Streuobstwiese durchzuführen.
- Lage: Flur 432, Teilfläche aus Flurstück 42/1  
Größe: 4500 m<sup>2</sup>
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 10 Satz 1 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist parallel zum 'Diesdorfer Grasweg' ein Schallschutzwahl / -wand mit einer Höhe von 3 Metern zu errichten und auf Dauer zu erhalten.
  - Die Umfassungsbauweise und dabei insbesondere die Fenster (einschließlich der Rollläden und ggf. vorgesehene Lüftungseinrichtungen) zu schutzbedürftigen Räumen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und der Raumgeometrie nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugleichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).
- Hinweise
- Im gesamten Bebauungsplan-Gebiet ist mit erhöhten Schallimmissionen durch Straßenverkehr zu rechnen. Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind in der Begründung genannt. Der Nachweis der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das Schallschutzgutachten kann im Planungsamt der Stadt Magdeburg eingesehen werden.
  - Die Setzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 ist zu beachten.
  - Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelräumdung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Kartengrundlage: Topographisches Stadtartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:500, Stand (Monat, Jahr): 07/85 - 09/98

Liegenschaftskarte des Katastramtes Magdeburg, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 353, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 02/2000

Vervielfältigungsart gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 596), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg am 02.11.2000 diesen Bebauungsplan Nr. 365-1 'Hohendodeleber Weg', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 10. Nov. 2000</p> <p>Oberbürgermeister Bürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Magdeburg, den 07.11.2000</p> <p>Katasteramt / OGV / Stadtvermessungsamt</p>	<p>Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.06.1998 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.1998 örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.06.1998 örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Unterrichtung am 28.01.1999 durchgeführt worden.</p> <p>Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 365-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 365-1 und der Begründung haben vom 08.10.99 bis 08.11.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.99 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 365-1 nach Auslegungsbekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.99 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 365-1 nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 02.11.2000 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gemäß § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.11.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Magdeburg, den 13.11.99</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 365-1 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.</p> <p>Das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage</p> <p>mit Auflagen / Maßgaben / Hinweisen diesen Bebauungsplan Nr. 365-1.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Regierungspräsidium Magdeburg Im Auftrage</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 365-1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom August 2000 wird hiermit ausgerufen.</p> <p>Magdeburg, den 11.07.01</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: ) aufgeführten Nebenbestimmungen auf seiner Sitzung am beigetreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium Magdeburg am angelegt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben vom durch das Regierungspräsidium Magdeburg bestätigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 365-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 365-1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2000 in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 10.07.2000</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Es wird hiermit bezeugt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 365-1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 10.07.2000</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 15.07.2002</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 15.07.2002</p> <p>Stadtplanungsamt</p>

**Landeshauptstadt Magdeburg**

Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 365-1  
HOHENDODELEBER WEG**

Stand: August 2000

Maßstab: 1 : 1 000

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
AKZ: 61.12.75.1304

Auftrags-Nr. Ausf.-Nr.  
Anschl. 05.05.01  
Nr. 74

Planverfasser:  
Stadtplanungsamt Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000