

Planteil A



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt
 Topographische Strukturformeln
 Gemeinde: Magdeburg, Stadt
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 543

Stand der Planungsunterlagen: (Monat / Jahr): 09/2009
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt am: 11.06.2009
 Aktenzeichen: A18/1-1019/09



Planteil B
 Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise Zulassung für Betrieben des Betriebswertes, sonstigen nichtbetriebl. Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetrieben und Tankstellen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

§2 Die zulässige Grundfläche darf mit der Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um 25 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

§3 Die maximale Höhe von Gebäuden wird auf 10,00m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist Straßenbegrenzungslinie der den Bereich begrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Nr. 1 BauNVO).

§4 An der Wassermühle 2 Die Bestandsgebäude des Mühlenturmes dürfen bei Zerstörung (Brand, Naturereignis) oder bautechnisch notwendigem Eingriff nur durch ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle ersetzt werden. Derartige Änderungen und Anbauten bis zu maximal 10 % der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO).

§5 Innerhalb der nachrichtlich übernommenen und im Plan zeichnerisch dargestellten Richtungsverbindung ist eine maximale Bau-, Arbeits- und Bewuchshöhe von 17m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

Regelungen, Nutzungsgebote, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

§6 Der Verbindungsweg zwischen dem Grundstück Zur Wassermühle 2 und der Straße Am Neuber ist mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

§7 Der Verbindungsweg zwischen dem Grundstück Zur Wassermühle 2 und der Straße Am Neuber Wege erhält beidseitig eine Baumreihe. Es sind auf jeder Seite fünf Wintergrün (Tilia Cordata, Pflanzenabstand 15 m) zu pflanzen.

§8 Je Baugrundstück (A-E) sind 3 großkrönige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

§9 P 1 Die Fläche wird durch das Anpflanzen von 6 hochstämmigen Obstbäumen zu einer Streuobstwiese weiterentwickelt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Bedarf durch einheimische Sorten (Sortenliste, Anlage zum Umweltbericht) zu ersetzen.

§10 P 2 Geh- und Vegetationsflächen zur Wassermühle 2 Die bestehende Nutzung und Bepflanzung der Flächen ist beizubehalten. Nutzungsänderungen und wesentliche Pflegemaßnahmen sowie der Ersatz abgestorbener Gehölze ist mit der örtlichen Naturschutzbehörde abzustimmen.

§11 P3 Der Bereich wird zu einer extensiv genutzten (droschichtig) Wiesenfläche entwickelt.

§12 In der zweigleisigen Baumreihe entlang des feuchten Grabens sind die Bestandsflächen durch das Anpflanzen von 4 Erlen (Alnus glutinosa) zu schließen.

Immissionsschutz:

§13 Es sind Grundanforderungen vorzusehen bei deren Räume mit einem erhöhten Schutzbedürfnis zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (Lärmquelle: Umgebungsrauschen). Kann die geforderte Ausrichtung nicht gewährleistet werden, ist der Einbau von mechanischen Be- und Entlüftungen zur Sicherung eines ausreichenden Luftwechsels bei geschlossener Gebäudehülle vorzunehmen.

Hochwasserschutz:

§14 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schrote ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Erhöhungen des Geländes sind zu vermeiden. Anpflanzungen (Bäume, Sträucher) sind nur im Rahmen der durch die §§7-12 der textlichen Festsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zulässig (§78 Wasserhaushaltsgesetz).

Hinweise:

Schallschutz: Südseitlich des Plangebietes befindet sich ein Umgebungsrauschen. Das Auftreten lufttechnischer Geräusche kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Bodenschutz: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Aufblähen durch Fäule und / oder Gärung) festgelegt werden, ist das Umweltschutzamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungehindert zu informieren. Tritt diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

In dem als Bombenabwurfgebiet registrierten Teil des Plangebietes sind vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger einschneidender Maßnahmen eine Kampfmitteluntersuchung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeurteilung durchzuführen. Im Gebiet besteht die Gefahr von Stankräften. Von einer Verankerung des Niederschlagswassers ist abzuraten.

An das festgesetzte Überschwemmungsgebiet können sich Überschwemmungsgebiete anschließen, die gemäß § 89 a des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt in Bauunterlagen darzustellen sind. Für die Plangebiet sind mögliche Überschwemmungsgefährdungsgebiete nachfolgend festgelegt.

Archäologie: Bodengängigkeit im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben bedürfen der vorherigen denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

- 1. Planzeichenerklärungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
- G_z = Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr.1 LV.m. § 19 BauNVO)
 - H_z = Geschosshöhenzahl (§16 Abs. 2 Nr.2 LV.m. § 19 BauNVO)
 - PH_z = Firsthöhe als Höchstgrenze (§16 Abs. 2 Nr.4 LV.m. § 19 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
- 1 = nur Einzelhäuser (§22 Abs. 2 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.3 LV.m. § 20 BauNVO)
 - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**
- Strassenbegrenzungslinie
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Brücke
- 5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**
- P1 Private Grünflächen (textliche Festsetzung §9)
 - P2 Private Grünflächen (textliche Festsetzung §10)
 - P3 Private Grünflächen (textliche Festsetzung §11)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- 7. Wasserflächen und Flächen für die wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Wasserflächen
- 8. Sonstige Planzeichen**
- 1 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
 - 2 = Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Eigentümers An der Wassermühle 2 und Lüftungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs.7 BauGB)
 - 3 = Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Baufelder D + E und Lüftungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs.7 BauGB)
 - Bestandsgebäude An der Wassermühle 2
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
- 1. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)**
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schrote
 - Gewässerschonstreifen für Gewässer 1. Ordnung (§ 94 Wb LSA)
 - Bereich des Richtpunkts UW-Magdeburg-Wohnsiedel
 - Bombardierte Areale gemäß Kampfmittelbeurteilungsdienst

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geändert Fassung, und § 9 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 380), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 2.8.08/11 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1 "Mühlentpark Diesdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), einschließlich den Vorhaben- und Erschließungsplänen als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 27.01.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die vorliegende Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Schritte Buchstabe Flächen des Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Planer</p>	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.02.11 bis 28.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.11.2008 gemäß § 1 Abs. 3 LV.m. § 12 Abs. 2 BauGB die Erhaltung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1 "Mühlentpark Diesdorf" beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.12.2008 über des Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 2.5.08/20/11 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die Richtlinie Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.09.2009 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 2.9.2011 wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</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 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 366-3.1 "Mühlentpark Diesdorf" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 2.2. SEP. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit bekräftigt, dass dieser Plan mit der Umwelt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 27.03.11</p> <p>Umweltamt</p>
<p>Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 06.04.10 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</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 Verhalten des Bebauungsplanes und des Flächen nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 2.9. AUG. 2011</p> <p>Stadtplanning</p>

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS0133/11 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 366-3.1
 MÜHLENPARK DIESDORF
 Stand: April 2011

Maßstab: 1 : 500

