

Planteil A



Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- § 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Spielvereinstellen, nicht ständige Handverkebräte) genannten allgemeinen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 4 und 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.
§ 4 Die zulässige Grundfläche darf mit den in § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 20% überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Anteilswert von 0,40 nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

- § 5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
§ 6 Baugrenzen und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Balkone, Loggien geringfügig überschritten werden.
§ 7 Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baulinie bzw. Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baubestand erhalten wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung von Beeinträchtigungen

- § 8 Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Bruttozeit
Der Durchführungsraum für sämtliche Bauarbeiten einschließlich Fall- und Rodungsarbeiten an Gehölzen sowie für Abrissarbeiten von Gebäuden wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt.
§ 9 Die Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m².
§ 10 Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbleiben. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o.ä.) sind zu ergreifen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- § 9 Die Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m².
§ 10 Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbleiben. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o.ä.) sind zu ergreifen.
§ 11 Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird in einer straßenbegleitenden Grünfläche mit Mäule (Gesamtbreite 2,00 m), welche sich auf der nördlichen Seite innerhalb der öffentlichen Straßeneinwirkung befindet, versickert.
§ 12 Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen wird in Mäulen auf der privaten Grundstücke verbraucht und dort versickert.
§ 13 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angelegene 150 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger Laubbau zu pflanzen.
§ 14 Auf den privaten Grundstücken sind Zwerggehölze und Stälpflanze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
§ 15 Einseitige Stälpflanze sind zu begrünen. Dabei ist je angelegene Stälpflanze ein mittel- bis großkröniger Laubbau, Stammumfang einseitig 16 cm, in Höhe mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
§ 16 Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen eventuelle noch bestehende Gebäude nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauelemente) zu treffen und die Arbeiten baubiologisch zu begründen.
§ 17 Als Schutzmaßnahme ist während der Baumaßnahmen ein ausreichend großer Abstand zu den zu erhaltenden Gehölzen einzuhalten. Bodenverdrichtungen, -trag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen, Einzelbäume sind durch Abstreifen zu schützen.
§ 18 Bepflanzung mit standortgemäßen einheimischen Gehölze sowie Strauch-Baumhecke und Feldgehölz entsprechend Punkt 5.4 Umweltbericht:
M1 - Pflanzung einer Baum-Strauchhecke auf Baufeld 3

Table with 4 columns: deutscher Name, wissenschaftlicher Name, Herkunft, Qualität. Lists various tree species like Quercus petraea, Prunus avium, Malus domestica, Acer campestre, Corylus avellana, etc.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuabschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen.

M2 - Feldgehölz auf privater Grünfläche
Für das Feldgehölz ist dreiseitig (nördlich, südlich und westlich) ein Saumbereich von mind. 4,25 m vorgesehen. Der südliche Saumbereich in Richtung Acker ist auf einer Breite von mind. 1,0 m geplant.
Daneben anschließend soll sich ein unregelmäßig 4-6 m breiter Gehölzstreifen mit Strauch- und kleineren Baumarten fortsetzen (ca. 800 m²). Den Hauptbestand des Feldgehölzes bilden die Baumarten Trauben-Eiche (dominierende Art), Winter-Linde, Hainbuche, Vogelmispel und Eschensicht auf einer Fläche von ca. 1.750 m².

Table with 4 columns: deutscher Name, wissenschaftlicher Name, Herkunft, Qualität. Lists species for M2 like Quercus petraea, Tilia cordata, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, etc.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuabschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen.

§ 19 Innerhalb der Mischverkebräte (öffentliche Verkehrsfläche) sind schmalkröniger säulenförmige Bäume der Art Carpinus betulus 'Frax Fontaine' - Säulen-Hainbuche - in einem Abstand von 25-30 m einseitig zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Qualität: Stollbäume, 5v, mit Drahtballen, Stammumfang 20-30, die volle Pflanzfläche (Maße: je 2,0 x 2,0 m) sind dauerhaft und flächendeckend mit Bodendecken zu begrünen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 20 In den privaten Verkehrsflächen ist im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgung und deren Rechtsnachfolger das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsorgans erteilt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen:
Archäologie allgemein
Nach § 10 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Archäologisches Flächenentgelt
Das Verfahren befindet sich im sogenannten Altstand.
Es muss ein fachwissenschaftliches Sachverständigenverfahren vorgehalten werden:
vgl. § 14 (9) DenKSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des DA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem DA abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen.

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

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. §12(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.
Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe des AB (Abwasserentgeltabgabeordnung) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entloerung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfähige Abwasserleitungen vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Hochwasser bei der Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Hinweise:
Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Stuhnen 6, 39126 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel
Ein Bereich des B-Planes ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdrächtliche ausgewiesen. Betroffen hiervon ist der östliche Bereich des B-Plangebietes bis Höhe Flurstück 7146 der Flur 076 Gemarkung Magdeburg, so dass von dem Beginn von eventuell später geplanten erdengrundtenden oder sonstigen baulichen Maßnahmen für diesen Bereich eine Überprüfung auf das Vorhandensein von möglichen vorhandenen Kampfmitteln/Bombenabwurfgeboten erfolgen sollte. Der gesamte westliche Bereich des B-Plangebietes ist nicht als Kampfmittelverdrächtliche ausgewiesen.

Alltante
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltante (Auftreten von Fremdstoffen, Aufälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungehindert zu informieren (Tel. 240-2175). Teilen diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, und die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Bodenschutz (bei Konversionsflächen)
Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchführbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. Nr. 30, 1999, S. 1524) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchführbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Immissionschutz
Das Plangebiet liegt im Bauzustandbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkebrätgesetz und tangiert die von der Landeshauptstadt Magdeburg festgelegte Schutzzone. Durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Verkehrslandeplatzes Magdeburg ist mit Fluglärm zu rechnen. Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb der 55 dB (A)-Isolinie, der Fluglärm stellt daher keine erhebliche Belastung dar.

Ver- und Entsorgungsanlagen
Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzstufenbefreiungen und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schaltung zu ermitteln.

Baudurchführung
In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädlichen Einwirkungen (Bodenverdrichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindeverletzung u.a.) gemäß DIN 18302 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), 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), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 21.02.2018 den Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ und der Begründung/Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2018 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 05.04.2018 wird hiermit ausgeteilt.

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.10.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 23.10.2015 über das Amtsblatt Nr. 31 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.07.2017 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom 22.05.2018 gemäß § 4 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ ist damit in Kraft getreten.

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

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 21.02.2018 den Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 216 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 BauGB 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.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.10.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltbericht verpflichtet worden.

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 488-1 „Saafeider Straße Südseite“ übereinstimmt.

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte
Maßstab: 1:1.000
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 476
Oktober 2016
Stand der Planungsunterlagen:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LVermGeo
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 476
Oktober 2016
Stand der Planungsunterlagen:

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

- 1. Planzeichenerklärung
1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen



Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg
DS0516/18 Anlage 2

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 488-1
„Saafeider Straße Südseite“
Stand: Oktober 2018

Maßstab: 1:500

Planverfasser:
Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg
Auschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand der Stadtvermessungsarbeiten: 05/2014