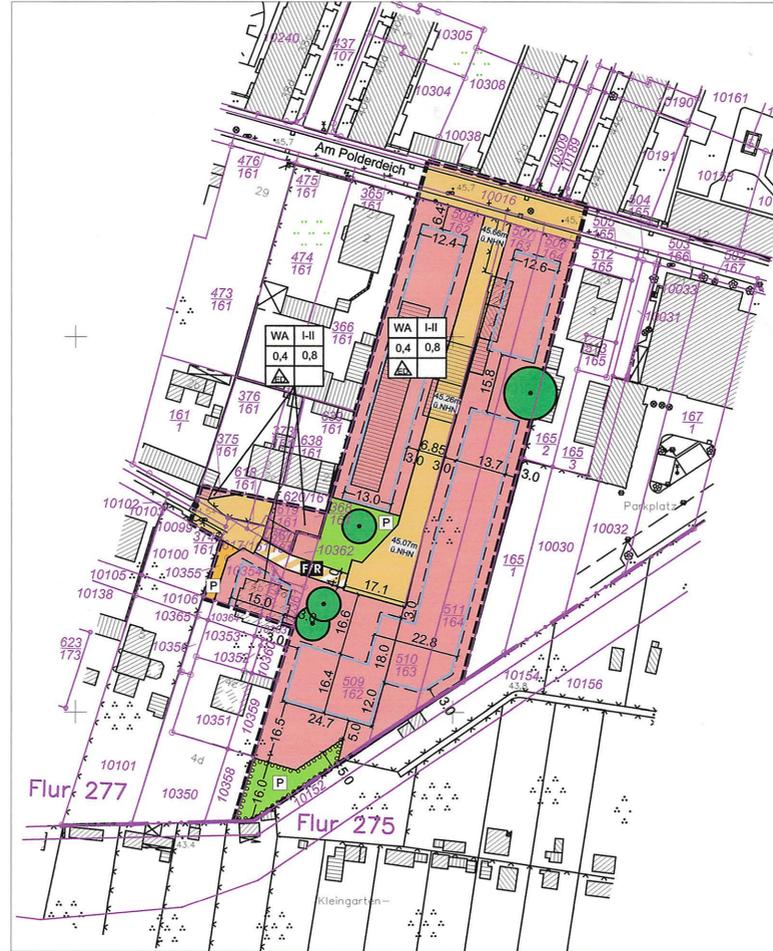


Planteil A



Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m

Kartengrundlage:
Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 2003
Höhenbezug: NHN 1992
AZ 62-431-62-0065/17
Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 277
Maßstab: 1:1000
ALKIS / 08/2016 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) [A18/1-10159/09]
Vervielfältigungsrecht gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

1. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
I-II Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg
 private Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Baum erhalten

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Garagen im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in einer Breite von 3m entlang der Straße am Polderdeich ab der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegendem Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Je angefangene 200m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB)

Die private Grünfläche mit Pflanzgebot ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf 100m² Grundfläche sind 1 Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden.

2. Vermerke und Hinweise

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

2.1 Kampfmittel

Das Baugebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

2.2 Alltasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten (Aufreten von Fremdstoffen Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

2.3 Archäologische Funde oder Befunde

Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden besteht eine gesetzliche Meldefrist. Meldung an Untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

2.4 Baumschutz

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

2.5 Hochwasser

Bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist mit Überschwemmungen im B-Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Elbe korrelieren Grundwasserschwankungen verzögert mit dem Oberflächenwasser (Elbehochwasser). Im B-Plangebiet gilt § 78c Abs. 2 WHG, damit sind anstelle von Heizölverbraucheranlagen alternative Energieversorger anzuwenden.

2.6 Grundwasser

Die Nutzung des Grundwassers wird ausgeschlossen.

2.7 Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

2.8 Geländeaufträge

Die maximale Auftragshöhe der geplanten Gebäude und anliegenden Grundstücksbereiche beträgt 0,50m über dem jeweiligen Straßenniveau.

2.9 Farbgebung der Baukörper

Die Farbgebung der neuen Baukörper ist in Pastelltönen vorzunehmen. Neonfarben, sowie grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

2.10 Asiatischer Holzbockkäfer

Die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken müssen unter Beachtung der „Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen - Anhalt (LLFG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers“ ausgeführt werden. Da sich die Fläche innerhalb der Quarantänezone befindet, sind besonders bei der Pflanzenauswahl die Vorgaben der Allgemeinverfügung zu beachten.

2.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Keine Hinweise.

Landeshauptstadt
Magdeburg



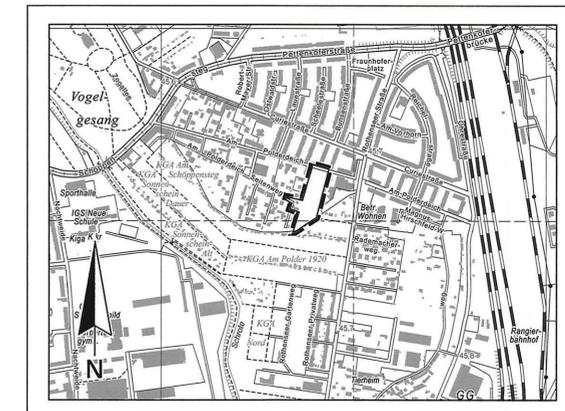
DS 0330/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 124-3

AM POLDERDEICH 25

Stand: Juli 2019

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
plan d: partner
wehe & gotzner
Olweide 10
39114 Magdeburg
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2018

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.03.2019 den Bebauungsplan Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 13.03.2019 als Satzung beschlossen.

Dieses B-Planverfahren wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB entsprechen dem vor dem 13.05.2017 geänderten Baugesetzbuch beendet.
Magdeburg, den 24.10.2019

Oberbürgermeister



Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.04.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1, sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.05.2017 über das Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
Magdeburg, den 24.10.2019

Oberbürgermeister



Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Magdeburg, den 24.10.2019

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
Magdeburg, den 24.10.2019

Oberbürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124-3 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 31.03.2019 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124-3, der Erweiterung des Geltungsbereiches und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2019 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124-3 und die Begründung haben vom 15.04. bis 17.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt vom 15.04. bis 17.05.2019.
Magdeburg, den 24.10.2019

Oberbürgermeister



Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Magdeburg, den 24.10.2019

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des des Bebauungsplanes Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" übereinstimmt.
Magdeburg, den 22.10.2019



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 13.03.2019 wird hiermit bekannt gegeben.
Magdeburg, den 10.10.2019

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25" tritt in Kraft getreten.
Magdeburg, den 24.10.2019



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 Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

