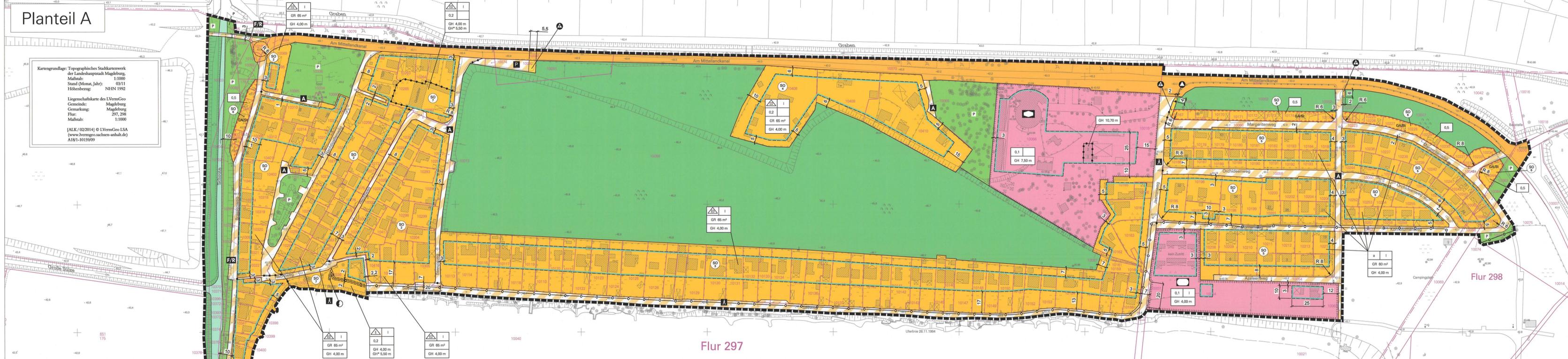


Planteil A

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg. Maßstab: 1:1000. Stand (Monat, Jahr): 03/11. Höhenbezug: NN/DN 1992. Liegenschaftskarte des LVermGeo. Gemeinde: Magdeburg. Flur: 297, 298. Maßstab: 1:1000. [ALK/02/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A19/1-10/2009



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

- I. Planzeichenfestsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiete die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet) (§ 10 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
I = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
GR = Grundfläche als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
GH = Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe, siehe textl. Festsetzung 2,6
GH* = Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe, siehe textl. Festsetzung 2,7 (§ 16 Abs. 2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 3.1 Textliche Festsetzungen)
= nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
= nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für Gemeinbedarf, soziale Einrichtung
Flächen für Gemeinbedarf, Sport
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung Elektrizität, Kabelverteilerschrank
Zweckbestimmung Abfall, Wertstoffcontainer
Zweckbestimmung Abfall, privater Müllcontainerstellplatz

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße, privat
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz privat

- 7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen
9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Waldflächen

- 10. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauNVO)
II. Nachrichtliche Übernahmen
Elektroleitung, unterirdisch

Planteil B Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. In den Sondergebieten 'Wochenendhausgebiet' SO1 bis SO5 sind Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung als zeitlich begrenzten Aufenthalt zulässig bis zu jeweils angegebenen Gebäudegrundfläche. Dauerwechmung ist unzulässig. Ausnahmeweise zulässig sind außerdem Gebäude für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe zur Gebietsversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² und Verrezegebäude im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung 'Wochenendhausgebiet'.
1.2. Im Sondergebiet SO1 'Wochenendhausgebiet' sind auf den Grundstücken ohne überbaubare Grundstücksfläche nur Bebauungen als Anglerstege oder offene Pavillons mit Überdachung bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1.3. Im Sondergebiet SO6 'Wochenendhausgebiet' sind ausschließlich Stellplätze, Carports und Garagen sowie Bootshäuser für die Wochenendhausgebiete SO1, SO2 und SO5 zulässig. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.4. Im Sondergebiet SO7 'Wochenendhausgebiet' sind Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung als zeitlich begrenzten Aufenthalt bis zu einer Grundfläche von max. 65 m², außerdem Verrezegebäude, Gebäude für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe zur Gebietsversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m². (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)
1.5. Innerhalb der Gemeinbedarffläche 'soziale Einrichtung' ist ein internationales Jugendbegegnungszentrum mit den dafür erforderlichen Gebäuden und Nebenanlagen zur Unterkunft und Versorgung sowie Anlagen für Spiel und sportliche Zwecke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.6. Innerhalb der Gemeinbedarffläche 'Sport' sind Nutzungen, Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke zulässig. Zulässig sind auch Gebäude zum begrenzten Aufenthalt im Sinne der Erholungs-, Sports- und Freizeitnutzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1. Die jeweils zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO7 schließt Terrassen mit einem jeweils überdacht sind.
2.2. Die jeweils zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO5 und SO7 darf mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie durch sonstige befestigte Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße wie folgt überschritten werden:
Grundstücksgröße in m² Befestigte Flächen für Nebenanlagen bis max. m²
bis 250 20
251 - 350 25
351 - 450 35
ab 451 45
2.3. Die in den Sondergebieten SO1 bis SO5 festgesetzten Grundflächen und Gebäudehöhen dürfen ausnahmeweise überschritten werden, wenn genehmigt errichtete Gebäude bei Abgang durch höhere Gewalt in der genehmigten Größe neu errichtet werden sollen.
2.4. Für Gebäude in den Sondergebieten SO1 bis SO5 und SO7, welche nicht der Freizeit- und Erholung dienen, darf die jeweils festgesetzte Grundfläche ausnahmeweise überschritten werden. Dabei ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,26 auf dem betreffenden Grundstück innerhalb der Baugebiete SO1, SO2, SO3, SO5 und SO7 und von 0,2 im Baugbiet SO1 einzuhalten.
2.5. Im Sondergebiet SO1 darf die Grundfläche ausnahmeweise auf bis zu 62 m² erhöht werden, wenn die Gesamtbebauung gemäß Festsetzung 2.2. nicht überschritten wird und die Grundstücksgröße mindestens 300 m² beträgt.
2.6. Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Geländeoberfläche an der das zu errichtende Gebäude nachstapgelegenen angrenzenden privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)
2.7. In den Baugebieten SO7 gilt die festgesetzte Gebäudehöhe von 5,50 m für Gebäude mit den sonstigen gemäß 1.4 zulässigen Nutzungen (außer Gebäude zur Freizeit- und Erholungsnutzung).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1. Die abweichende Bauweise im Sondergebiet SO5 'Wochenendhausgebiet' wird wie folgt definiert: Grundstücken ist im Sondergebiet SO5 nur Erholungsbebauung zulässig. Auf allen Grundstücken jeweils nördlich der Privatstraßen 'Azaleenweg', 'Dorchidenweg' und 'Kornblumenweg' ist die Errichtung der Wochenendhäuser als Einzelhaus an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung zulässig. Die Flurstücke 10259 und 10260 sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Planteil B Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

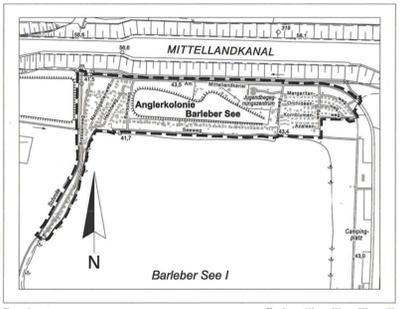
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. Nr. 14 BauGB)
4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Auf den beiden Grünflächen westlich des Nachbargeländes sind ausnahmeweise Sitzplätzchen, Sport- und Spielgeräte sowie Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung zulässig.
4.2. Die innerhalb der privaten Grünfläche östlich entlang des Gewässers 'Schrote' bestehenden genehmigt errichteten Carports, Stellplätze und Garagen sowie Bootschuppen besitzen Bestandsschutz und sind auch bei Abgang in gleicher Größe und Nutzung wieder zulässig.
4.3. In den Sondergebieten SO6 ist bei Errichtung von Stellplätzen mit einem Versiegelungsgrad von > 50 %, sowie bei der Errichtung von Carports oder Garagen eine Befestigung wie folgt vorzunehmen: Es ist eine Fassaden- oder Dachbegrenzung mit einem Flächenumfang von mindestens 50 % der überbauten bzw. versiegelten Grundfläche vorzunehmen. Ersatzweise ist auf dem Grundstück des Stellplatzes bzw. des Carports oder der Garage die Pflanzung einer Hecke mit heimischen Gehölzen (wie Heibohne, Liguster) vorzunehmen. Die Mindestlänge der Hecke beträgt dabei mindestens 5 Meter je Stellfläche (Stellplatz, Carport, Garage).
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1. Die privaten Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr der jeweiligen Baugebiete. Auf allen privaten Verkehrsflächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie für Rettungs- und Ver- und Entsorgungswenker.
5.2. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg' und 'Fußweg' ist auch Anliegerverkehr sowie die Nutzung durch Rettungs-, Ver- und Entsorgungswenker zulässig.
II. Hinweise
II.1. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Barleber-Jorsfelder See mit Elbniederung'.
II.2. Baumschutzsatzung Die 'Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung' vom 06.02.2009 ist zu beachten.
II.3. Altlasten Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungssetzung des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchutzG LSA), 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
II.4. Hinweis auf Bombensuchdienst Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
II.5. Das gesamte Plangebiet ist von Verlässungen betroffen, der Grundwasserspiegel korrespondiert mit der Wasserspiegelhöhe des Barleber Sees.
II.6. Gewässerschutz, Grundwasserschutz Die Einleitung von Abwasser aus Sammelgullyen ohne vorherige Reinigung in die Schrote, den Barleber See oder das Grundwasser ist nicht zulässig. Für die Entnahme von Wasser aus dem Gewässer (Schrote, Barleber See, Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz vor dem unteren Wasserbehörde einzuholen.

Public consultation section containing 16 columns of text, signatures, and official seals. It details the process of public participation, including dates, locations, and the involvement of various stakeholders and officials. The text is organized into numbered columns, each starting with a heading like 'Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung...' or 'Der Bebauungsplan Nr. 101-2...'. The signatures and seals are arranged in a grid-like pattern corresponding to the text columns.

Landeshauptstadt Magdeburg, DS0458/16 Anlage 2, Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 101-2 WOCHENENDHAUSGEBIET BARLEBER SEE NORDEITE, Stand: Mai 2021

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Magdeburg, An der Stahlhölle 6, 39 108 Magdeburg. Auschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000, Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2016