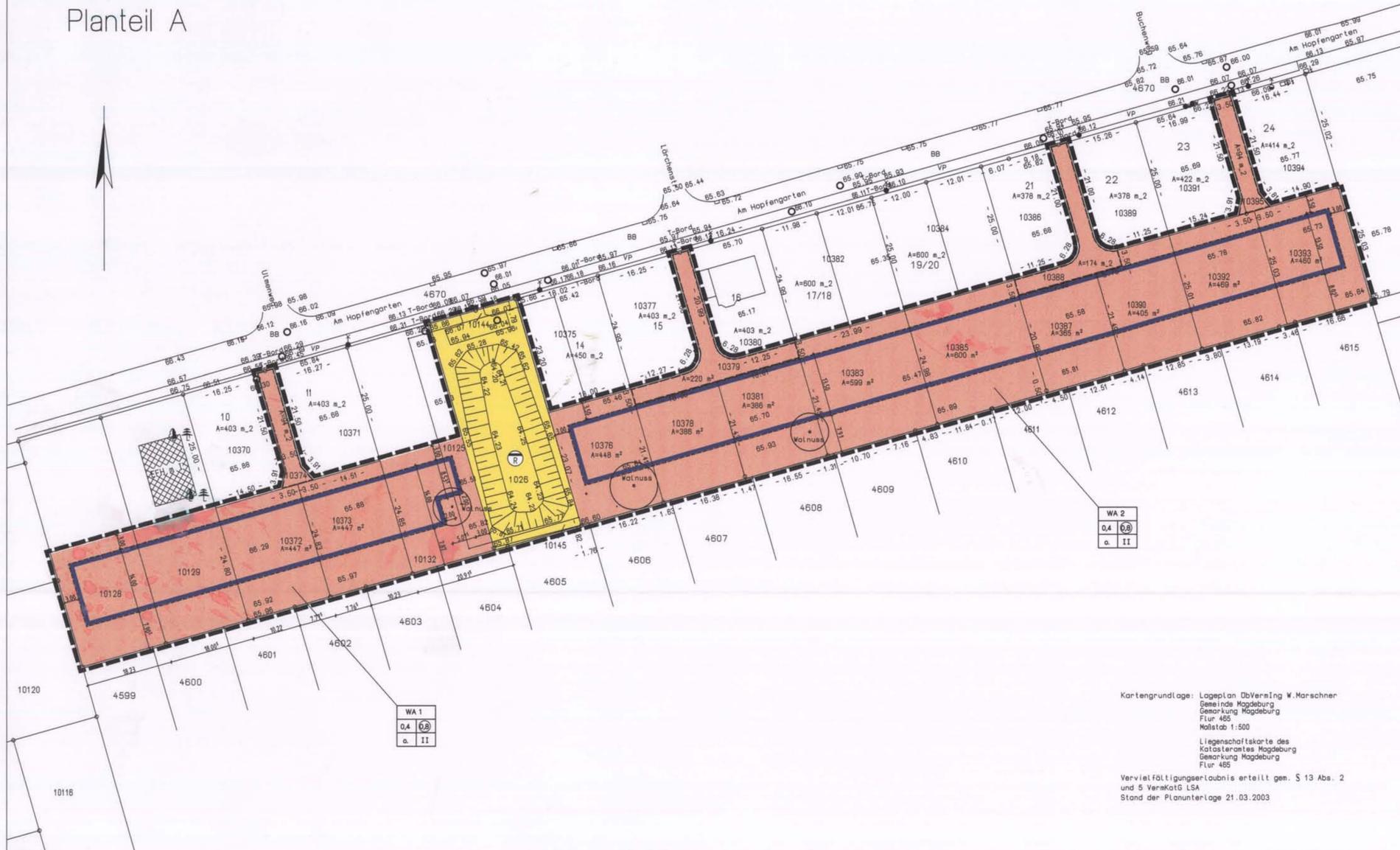


Planteil A



Planteil B

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)
 - Der planexterne Ausgleich in Höhe von 321,46 Wertpunkten erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Sülzauzeu Beyendorf auf den Flurstück 89 der Flur 3. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Schaffung eines Kleingewässers, die Pflanzung von Weidengehölzen, einer Dauerbrache mit potenziell natürlicher Vegetation sowie die Entwicklung von Feuchtröhrländ und Aufwertung eines naturoffenen Grabens durch Baggerarbeiten.
 - Die Befestigung von Stellplatzflächen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten. Rasengittersteine, Resenfugenpflaster, Resenwabenplatten und Schotterrasen.
- Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem Überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Auf den Grundstücken ist je angefangener 150 m² neu bebauter oder neu versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
 - Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen.

Hinweise

- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993, ist zu beachten.
- Im gesamten Plangebiet ist mit Bombenblindgängern zu rechnen, vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst LSA zu informieren damit baubegleitenden Maßnahmen erfolgen können.
- Die Satzung zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen der Stadt Magdeburg (Abfallwirtschaft Satzung vom 25.07.98) ist zu beachten.
- Zum Schutz des Bodens ist bei Baumaßnahmen darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgehoben wird, wie für die Erschließung eines Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden auszuführen.
- Für die Flächen des Plangebietes ist ein Geländeausgleich erforderlich. Durch Aufschüttungen ist das Geländeniveau der geplanten Erschließungsstraßen sowie der Baufelder dem vorhandenen Geländeniveau des Fußweges anzugleichen. Der Geländeausgleich wirkt sich auf die Berechnung der Abstandsflächen aus.
- Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß NatSchG ist der Inhalt des Grünordnungsplanes zu beachten.
- 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Kartengrundlage: Lageplan ObVerning W. Marschner
Gemeinde Magdeburg
Flur 465
Maßstab 1:500
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg
Flur 465
Verwaltungsbescheid erteilt gem. § 13 Abs. 2 und 5 VerwaltG LSA
Stand der Planunterlagen 21.03.2003

Planteil A

Planzzeichenerklärung

(gemäß § 2 der Planzeichenvorschrift VO 1990)

I. Planzeichenfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete
WA (§ 4 BauNVO)

Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 BauNVO)

WA 1	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
0,4 (0,8)	Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
a II	Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Grundflächenzahl (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Bauweise, Beulnlinien, Beugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o. offene Bauweise

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltefläche

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

● Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger u. Versorgungs-betriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Bauprozessgesetzes (Bauproz) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 1950) und der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 9 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 668), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 431-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.

Magdeburg, den 23. MRZ. 2005

Bürgermeister
als allgemeiner Vertreter des Oberbürgermeisters

Die verwendete Planunterlage 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.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 09.03.05

Katasteramt / O.B. Verm. Ing. / Stadtvermessungsamt

Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossen.

Magdeburg, den 23.03.05

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.03.2003 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 431-2 "Otternweg/Am Hopfengarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

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

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 11.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 431-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 431-2 und die Begründung haben vom 10.04.2004 bis 17.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 431-2 "Otternweg/Am Hopfengarten" nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 10.02.2005 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 431-2
OTTERNWEG / AM HOPFENGARTEN
Stand: August 2004
Maßstab: 1 : 500

Handwritten notes: *Utschrift*, *Stadtplanungsamt Magdeburg*, *AKZ: 61.11.1013*, *Auftrags-Nr. AMK 03.05.05 Nr. 7*

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 431-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom August 04 wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den 23.03.2005

Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 431-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan "Otternweg/Am Hopfengarten" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 29.03.2005

Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 431-2 übereinstimmt.

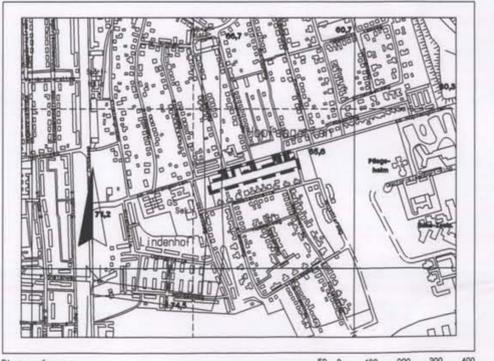
Magdeburg, den 29.03.2005

Stadtplanungsamt

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgetretene Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 30.03.07

Stadtplanungsamt



Planverfasser:
Architekt und Stadtplaner
Marlies Brinkhoff
Sternstraße 24
39 104 Magdeburg

Anschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000