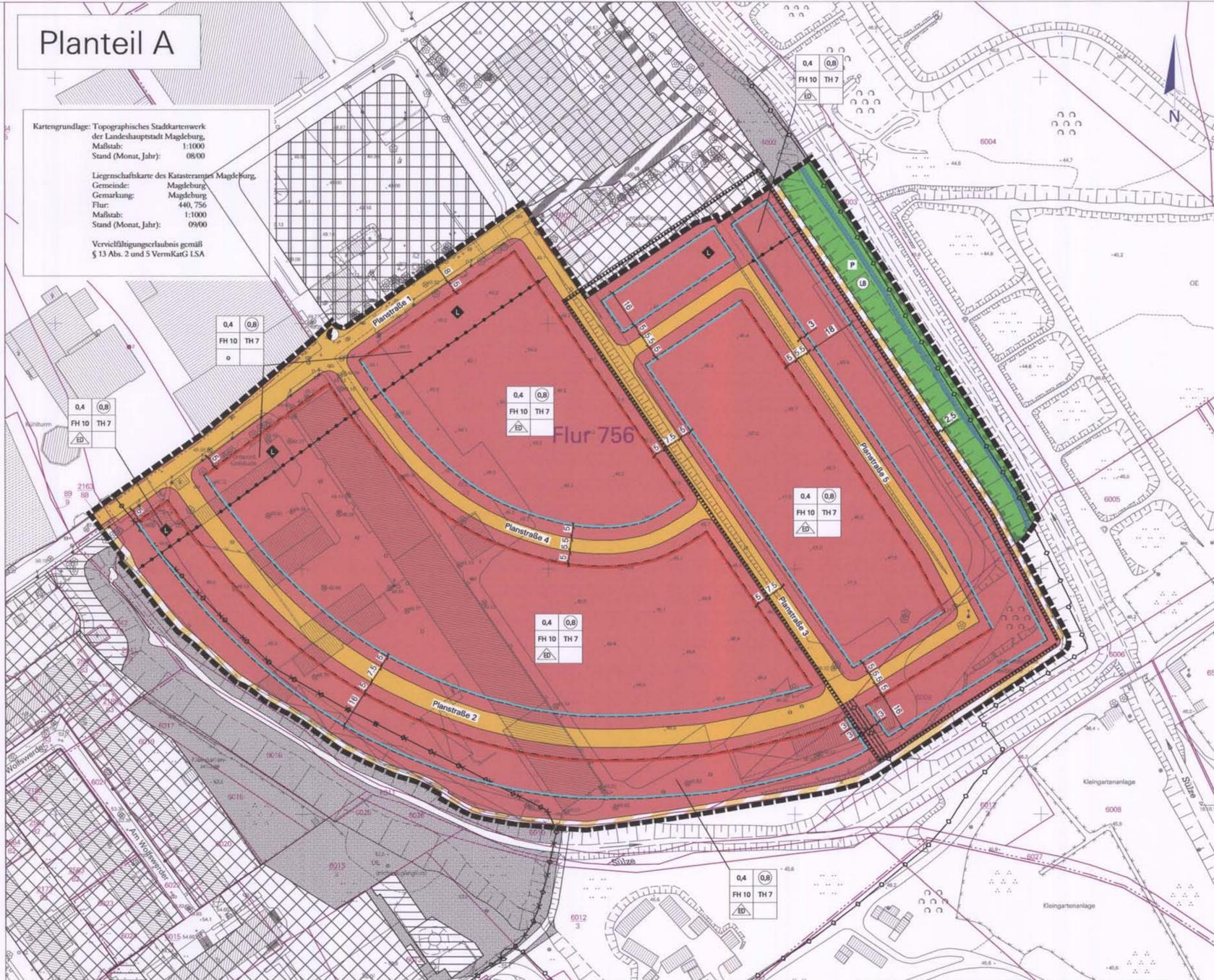


# Planteil A

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 08/00  
 Liegenschaftskarte des Katastrales Magdeburg, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Magdeburg, Flur: 440, 756, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 09/00  
 Verwittlichungsurlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA



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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 0.4 (0.8) FH 10 TH 7 = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0.4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 0.8 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - FH, TH = First- und Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe, Bezugshöhe = 49,0 m NHN (§ 16 Abs. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
    - ED = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, öffentlich
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
    - Elektrizität
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünflächen
  - Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
    - Flächen für Aufschüttungen
  - Sonstige Planzeichen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Gerecht für die Allgemeinheit und Leitungsrecht für die Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Beeinträchtigungen mit Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Gewässerschonstreifen, beidseits der Sülze in einer Breite von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 94 Wassergesetz LSA)
  - Leitung unterirdisch (Abwasserdruckleitung)
  - Leitung unterirdisch (Gasdruckleitung), Rückbau vorgesehen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (Biotopen) im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 NatSchG LSA)
  - Geschützter Landschaftsbestandteil

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 02.10.2008 die vereinfachte 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 460-1 "Wasserwerk Buckau" in einem Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 20. NOV. 2008  
 Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 17.11.08

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

Magdeburg, den

Oberbürgermeister

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der vereinfachten 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 460-1 "Wasserwerk Buckau" in einem Teilbereich beschlossen.

Magdeburg, den 20. NOV. 2008

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 20. NOV. 2008

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

## Planteil B / Textliche Festsetzungen

- Um den Schwerpunkt Wohnen zu betonen und potentielle Störquellen auszuschließen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen. (§1 Abs. 5 BauNVO)
- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den gekennzeichneten WA-Gebieten südlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 5 die Aufenthaltsräume und Freizeite durch eine geeignete Anordnung der Baukörper und die Konzeption der Grundrisse zu schützen. Die Umfassungsbauteile und die Fenster der Aufenthaltsräume sind so auszubilden, dass ein ausreichender Schutz vor Außenlärm gewährleistet ist. Die DIN 4109 "Schallschutz Hochbau" Abschnitt 5 ist zu beachten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 qm, für Doppelhäusern 325 qm und für Reihenhäuser 200 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche oder in ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen. Die rückseitige Baugrenze kann durch Garagen und Carports um maximal 3 m überschritten werden. Je Grundstück ist nur eine Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hecken und Strauchpflanzungen bis zu 2 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- Innerhalb des WA-Gebietes an den Planstraße 1 bis 4 sind mindestens 56 Bäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind die nördlich der Häuser gelegenen Vorgärten mit Baulinien und einen Bauabstand von 5 m zur Straße vorzusehen. Folgende Baumarten sind zu verwenden:
  - Spitzahorn (Acer platanoides), Höhe ca. 10-15 m, Breite ca. 6-12 m,
  - Winterlinde (Tilia cordata "Greenspire"), Höhe ca. 15 m, Breite ca. 6-12 m
  - sind im Vorgarten nur in angemessener Entfernung zur Bebauung z. B. auf gemeinsamer Grundstücksgrenze pflanzbar, näher an Häusern und Garagen gepflanzt werden können:
    - Apfel-Dorn (Crataegus lavalleyi "Carrier"), Höhe 5-10 m, Breite 3-6 m,
    - Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Höhe 6-10 m, Breite 3-6 m,
    - Blaseneseche (Koeleruteria paniculata), Höhe 6-8 m, Breite 3-4 m,
    - Hartnagel (Cornus controversa), Höhe 6-10 m, Breite 4-6 m,
    - Kaskurbaum (Cercidiphyllum japonicum), Höhe 8-15 m, Breite 4-10 m,
    - Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica"), Höhe 6-12 m, Breite 4-6 m.

### HINWEISE

- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser im Extremfall bis 47,4 m über NHN (H-W 100) ansteigen. Diese Grundwassersituation kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.
- Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - ist zu informieren.
- Gemäß § 94 WG LSA sind entlang des Wasserwerksgrabens und der Sülze die Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten. Im Einzelfall kann die Wasserbehörde Ausnahmen zulassen.

## Landeshauptstadt Magdeburg

DS0295/08\_Anlage\_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

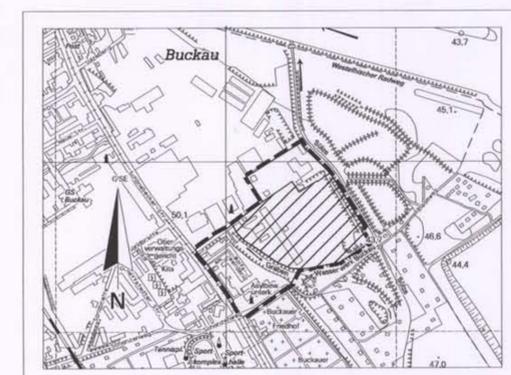


### Satzung der vereinfachten 1. Änderung in einem Teilbereich zum Bebauungsplan Nr. 460-1

WASSERWERK - BUCKAU

Stand: Mai 2008

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Magdeburg An der Steinkuhle 6 39 128 Magdeburg  
 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2008