

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 263-2.1

## --- WOHNANLAGE SEESTRASSE ---

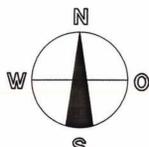
### TEIL A :



**Kartografische Ringvermessung**  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. W. Mascher  
 Agatenski 10, 39106 Magdeburg  
 Maßstab: 1:500  
 Stand (Monat/Jahr): 2/99

Liegenschaftsliste: 5553, 5554  
 des Katastrales Magdeburg  
 Gemeinde Magdeburg  
 Censurung Magdeburg  
 Flur: 792  
 Maßstab: 1:500  
 Stand (Monat/Jahr): 2/99

Veröffentlichungsdatum gemäß  
 § 8 Abs. 2 und § 5 Verordn. USA



**M. 1:500**

- Planzeichnung**  
**1. Zeichenerklärung (§§ 2, 5 PlanVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
    - Wohngebäude
    - Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - Zahl der Vollgeschosse als Höhengrenze
    - GRZ: Grundflächenzahl
    - OK 10,50/10,00: Maximale Höhe baulicher Anlagen über Straßenverkehrsfläche
  - Bauweisen, Boulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22+23 BauNVO)**
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
    - Öffentliche Verkehrsflächen
    - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - besondere Zweckbestimmung Parken
    - besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
    - Private Verkehrsflächen
    - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Einfahrtsbereich
    - private Verkehrsflächen für Öff. Grün- und Spielplatz
    - Diese Flächen mit besonderer Anzeigebildung in die Anzeigebildung des GRZ ein
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12+14 BauGB)**
    - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
    - Öffentliche Grünflächen
    - Private Grünflächen
    - Spielplatz
  - Pflanzbindungen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20+25 BauGB)**
    - Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen zur Anlage von Grün- und Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
    - Garage
    - Abstellraum
    - Carport
    - Stellplatz
    - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) für Anlagen und Versorgungsbetriebe
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.4, 16 BauNVO u. § 15 Abs.5 BauNVO)
    - Abgrenzung gemäß § 4 der natürlichen Festsetzung

### Verfahrensvermerke

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1989 (Blatt 1, S. 2141), in der getändelten Fassung und § 4 Abs. 1 S. 1 BauNVO für das Land Sachsen - Artikel 1 vom 05. Oktober 1989 (Blatt 1, S. 208) 1, in der getändelten Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg am 07.03.2000 dieses vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 263-2.1 "Wohnanlage Seestrasse" beschlossen (Planblatt A) und den Text (Planblatt B), einzeln (sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als Belegzug beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 13.03.2000</p>	<p>Die vorliegende Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile genehmigt einzureichen.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Drückbarkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Magdeburg, den 16.03.2000</p>	<p><b>Erschließungsplanung</b></p> <p>Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 263-2.1 wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Bora "Hüppe + Partner",          Magdeburg, den 11.03.2000</p>	<p><b>Verfahren</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.05.1999 auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Vorlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263-2.1 "Wohnanlage Seestrasse" gemäß § 10 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.12.05.1999 erteillich bekanntgegeben.</p> <p>Magdeburg, den 19.04.2000</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Unterrichtung der Bürger wurde eingeleitet zur Führung und Erörterung gegeben.</p> <p>Magdeburg, den 13.04.2000</p>	<p>Die Mitteilung und Anlage an die für die Bauordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfolgt.</p> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.04.2000</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.05.1999 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 263-2.1 und der Begründung zugut und die öffentliche Auslegung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des öffentlichen Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.05.1999 bis 18.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.1999 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 19.04.2000</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.03.2000 die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 19.04.2000</p>
<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 263-2.1 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.</p> <p>Das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt von heutigem Tage mit Aufträgen - Magdeburg - hinsichtlich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 263-2.1</p> <p>Magdeburg, den 02.07.99</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg ist dem in der Genehmigungsurkunde vom ... (Antrag) beigefügten Nebenbestimmungen auf seiner Sitzung am beigetreten.</p> <p>Magdeburg, den ...</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium Magdeburg am ... (Antrag) genehmigt.</p> <p>Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben vom ... durch das Regierungspräsidium Magdeburg bestätigt.</p> <p>Magdeburg, den ...</p>	<p>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263-2.1, einzeln (sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 08.08.00</p>	<p>Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 263-2.1 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erteiltlich bekanntgegeben worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 263-2.1 ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 24.08.2000</p>	<p>Es wird hiermit bekräftigt, daß dieser Plan mit der Zustimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 263-2.1 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 28.08.00</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Veränderung der Nutzung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB hinsichtlich des Verfahrens- oder Fortschritts beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 04.10.2001</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Regeln der Nutzung nach § 21 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den 11.10.07</p>

### TEIL B: Textliche Festsetzungen

- Die Gebäude sind als Wohngebäude zu nutzen. Gewerbliche Nutzung durch freie Berufe i.e.d. § 13 BauNVO ist bis zu ein Drittel der gesamten Nutzfläche in allen Geschossen zulässig.
  - Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 10 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20% überschritten werden, wenn Flächen von Stellplätzen und Zufahrten einen Abflusswert von 0,40 nicht überschreiten. Unter den vorgenannten Bedingungen darf die Überschreitung für Reiheneinheitshäuser 50% bei einer maximalen GRZ von 0,6 betragen.
  - Die durch Überfahrten entfallenden Pflanzflächen sind flächengleich auf dem Baugrundstück an anderer Stelle anzulegen. Auf den Stellplatzanlagen sind je angelegte 5 Stellplätze ein größerer Laubbau und 5 heimische Sträucher in einer Pflanzfläche von mindestens 6m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 8(1) Nr. 25a BauNVO i.V. mit § 8a BauNVO). In öffentlichen Straßenräume sind abschrittweise mindestens 10 heimische großblättrige Laubbäume in einer Pflanzfläche von jeweils mindestens 6m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 8(1) Nr. 25 BauNVO i.V. mit § 8a BauNVO).
  - Das erforderliche Bauschlüsse-Maß für Außenbauteile und Fenster der 7 nächsten Einfamilienhäuser und der 8 nächsten Reiheneinheiten zur Mischerei Lärmschutz muß größer als 35 dB sein. Schlafzimmer- und Kinderzimmer und sonstige schutzbedürftige Räume müssen mit einer Zwangsbefüllung versehen sein.
- Hinweise und Vermerke**
- Das Plangebiet ist als Bebauungsgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Komplexität zu untersuchen.
  - Die Satzung zum Schutz des Baubestandes, der Großräucher und Klattergehölze als genehmigter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.93 ist zu beachten.
  - Der verkehrsberuhigte Bereich wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.
  - Folgende Gutachten sind erstellt worden und können zu den Ansprechstunden beim Stadtplanungsamt Magdeburg eingesehen werden:
    - Schalltechnisches Gutachten vom 23.02.1999
    - Alltagsgeräuschten vom 22.02.1999
    - Geräuschkarten vom 25.02.1999
  - Der Standort der Mischerei Lärmschutz befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 130 m zum nächstgelegenen Bauland. Die Mischerei ist als neutral bis angenehm einzustufen.

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt Magdeburg

**SATZUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263-2.1**  
**WOHNANLAGE SEESTRASSE**  
 Stand: FEBRUAR 2000

