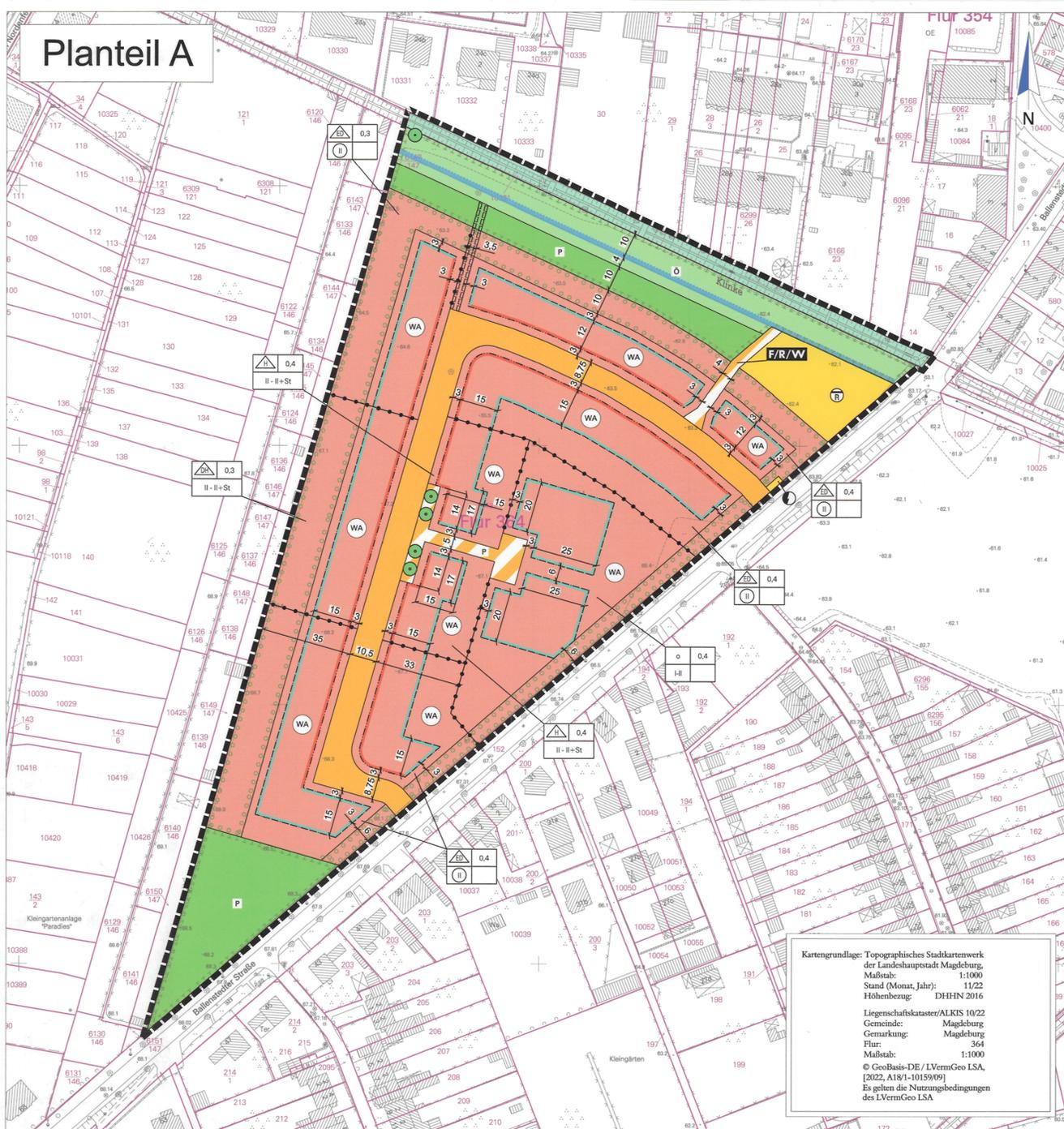


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 11/22
 Höhenbezug: DHHN 2016
 Liegenschaftskataster/ALKIS 10/22
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 364
 Maßstab: 1:1000
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2022, A18/1-10159/09]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2. 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)
II = Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
II-II+St = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Doppelhaus- und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

B Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
B Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
F/R/W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

5. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

R Ver- und Entsorgungsflächen: Regenwasserrückhaltung
T Ver- und Entsorgungsflächen: Trafostation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

O öffentliche Grünflächen
P private Grünflächen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

W Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Erhaltung: Bäume
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
 Anpflanzung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger, mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerrandstreifen, beidseits der Klinke in einer Breite von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 50 Wassergesetz LSA)

Planteil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 343-1 gelten in gleicher Weise für die 5. Änderung. Der Nachweis der Geschossigkeit erfolgt auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013 (zuletzt geändert am 26. Juni 2018).

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(1) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 (2) Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
 - Einzelhäuser: 500 m² - Reihenhäuser: 300 m²
 - Doppelhäuser: 350 m² - Reihemittelhäuser: 200 m²

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

(1) Befestigte Flächen sind mit Materialien auszuführen, die aufgrund des Fugenantells oder der spezifischen Materialeigenschaften einen Versickerungsgrad von mindestens 20 % erreichen.
 (2) Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine naturnahe parkartige Bepflanzung mit weiten Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen aus überwiegend standorttümlichen Arten anzulegen.
 (3) Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, für dauerhaft und temporär überstaute Flächen zu gleichen Flächenanteilen und mit Böschungseigungen nicht steiler als 1:5 anzulegen.

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

(1) Auf den nicht bebauten und unbefestigten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist je 100 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ein mittelkröniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (2) Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zu einem Flächenanteil von 50 % mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die betroffenen Grundstücke ist § 3 (1) nicht anzuwenden.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 289), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.10.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 31.11.2023 als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

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

Magdeburg, den 08.01.2024



Obverm. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 10.10.2022 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 BauGB die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich beschlossen.
 Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
 Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.10.2022 über das Amtsblatt Nr. 31 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 und die Begründung haben vom 07.11.2022 bis 06.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

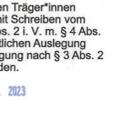
Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 04.05.2023 zum 2. Entwurf erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt nicht.

Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.11.2023



Oberbürgermeisterin

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 31.11.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 15.11.2023



Oberbürgermeister

Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich in seiner Sitzung am 22.11.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.11.2023



Oberbürgermeisterin

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 31.11.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 15.11.2023



Oberbürgermeister

Der Beschluss über die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

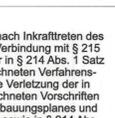
Magdeburg, den 23.11.2023



Oberbürgermeisterin

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- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den



Oberbürgermeisterin

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal“ im Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 31.11.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 15.11.2023



Oberbürgermeister

§ 4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die derzeitige Nutzung beizubehalten.
 (2) Die Lindenallee entlang der Ballenstedter Straße ist zu erhalten, bei Bedarf sind abgängige Bäume zu ersetzen.

§ 5 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

(1) Der Spielplatzbedarf wird gemäß der Verfügung für die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an den Herstellungskosten und Folgekosten für öffentliche Spielplätze aktualisiert. Die hieraus errechnete Ablesesumme kommt der Aufwertung des Spielplatzes SP079 an der Wenigerdorfer Straße zugute, welcher sich im Einzugsbereich des Bebauungsplanes befindet.

§ 6 Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Entlang der Erschließungsstraßen, sind auf 100 m Straßenlänge mindestens 6 mittelkrönige Laubbäume je Baumreihe, in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zier-, Nutz- und Obstgarten ist die Errichtung von Gartenlauben und Gartenschuppen sowie von Einfriedungen allgemein zulässig. Die zulässige Grundfläche von Gartenlauben wird auf 24 m² begrenzt.

§ 8 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In Gebieten mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 beiderseits der Ballenstedter Straße und im östlichen Teil des Plangebietes sind bauliche Vorkehrungen als passiver Schallschutz vorzusehen (Gebäudeanordnung, Grundriss- und Fassadengestaltung).
 (2) Die schalltechnische Dimensionierung der Umfassungsbauweise hat entsprechend der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Abschnitt 5 zu erfolgen.
 (3) Die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Hinweise

- Klinke und Eulegraben gelten als gefährdeter Raum bei Umweltereignissen (Starkniederschläge, Eistau), Ca. 50-100 m beiderseits von Klinke und Eulegraben ist mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Nach starken Niederschlägen kann das Grundwasser die Geländeoberfläche erreichen. Nach Einzeluntersuchung sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.
- Für die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführenden Neupflanzungen sowie für sonstige Anpflanzungen die der Eingrünung von Grundstücken und der Erhöhung des Grünanteiles im Plangebiet allgemein dienen, wird die Pflanzliste des Grünordnungsplanes empfohlen.
- Allgemeine Pflanzbestimmungen:
 Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden
 - großkrönige Laubbäumearten 18 bis 20 cm Stammumfang
 - klein- und mittelkrönige Laubbäumearten 16 bis 18 cm Stammumfang
 - Sträucher 2xv, o. B. 60 bis 150 cm Höhe
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsanteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- Bei der Entwicklung der Bauflächen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet vom 30.06.1996 zu beachten.
- Bei Bodeneingriffen können bislang unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden. Das Plangebiet befindet sich im sogenannten Altsiedelland. Im Südwesten berührt es eine jungsteinzeitliche Fundstelle. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Bronzezeit, der Eisenzeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde.
- Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Bombenwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung ist es auf Kampfmittel zu überprüfen.
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten 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 die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht zu erwarten. Oberflächennah sind Schuffe und Geschiebemergel wahrscheinlich. Von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei normalen Niederschlagsverhältnissen Furnahs Grundwasser bzw. oberflächlich Vernässungen möglich sind. Gerade auch hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstücksgeigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend den Maßgaben der §§ 55 Abs. 4 WG LSA, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstückbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwasserentsorgungsgesellschaft Magdeburg (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.

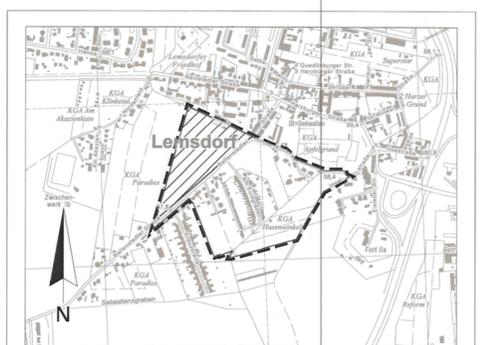
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0038/23 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 343-1

LEMSDORF - KLINKETAL, im Teilbereich
 Stand: Juni 2023

Maßstab 1 : 1 000



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 An der Steinkuhle 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2023