

TEIL A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (nach § 2 Abs. 4, 5, 2. Halbsatz Planz V 90)
- I. PLANZEICHENFESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WR** REINES WOHNGEbiet (§ 3 BauNVO)
 - WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO, Einschränkung durch textl. Festsetzung)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHl ALS HOCHSTMASS (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - II** ZAHl DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTMASS (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - ▲** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
 - ▲▲** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
 - BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
 - EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBEDARF
 - SCHULE
 - SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE (SPORTHALLE)
 - SPIELANLAGEN (BOLZPLATZ, FESTPLATZ)
 - SPORTANLAGE (SPIELFELD)
 - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - FUß- UND RADWEG
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 - FLÄCHEN FÜR VER- + ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)**
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 - GAS
 - ELEKTRIZITÄT
 - WASSER
 - WERTSTOFFSAMMELPLATZ
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - SPIELPLATZ
 - Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
 - Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)**
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - MIT GERECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ABGRENZUNG DER RÄUMLICHEN NUTZUNG VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSES DER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

ANSCHLUSS AN B-PLAN NR. 225-3

Kartengrundlagen: Topographisches Stadtkartennetz der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:500, Sand (Monsat. Jahr): Nov. 1995
 Längsschnittkarte des Katastraltabelle Magdeburg, Gemeinde: Magdeburg, Flur: 508, Maßstab: 1:1000, Sand (Monsat. Jahr): 19/05-01/99
 Verordnungsnummer gemäß § 13 Abs. 2 und 5 Verordnungs-Gesetz LSA

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (1. Bereich des Beherrschungsbereiches, 2. sonstige nicht soziale Gewerbetriebe, 3. Anlagen für Veranstaltungen, 4. Garagenboxen, 5. Tankstellen) gem. § 1 (8) BauNVO zulässig.
- Die zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten WA + WR darf durch die Grundflächenzahl in § 19 (4) Satz 1 und Satz 3 Bau NVO genannten Anlagen um bis zu 30 v. Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Bei Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 30 v. Hundert (entw. § 2 der textlichen Festsetzungen) ist eine wasserundurchlässige Bauweise mit mindestens 20 % Fugenanteil auszuführen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist bis zur Höhe des Monatsmittels auf dem Grundstück in bewachsenen Mulden oder in Rigolensystemen zurückzuführen und zur Versickerung / Verdunstung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In den Sammelstraßen sind je 100 m Straßlänge 9 Bäume einheimischer Laubbäumen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation (Eichen - Hainbuchen - Wald) zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind, mit Ausnahme der Wegeflächen, als Wiesflächen anzulegen und durch zweijährige Mahd pro Jahr zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Regenwasserentwässerung und die Entwässerungsgräben in den öffentlichen Grünflächen sind zur Gewährleistung der Ausgeglichtheit naturnah zu gestalten, wobei die Flächen zu gleichen Teilen dauerhaft und temporär überbaut auszubilden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 10 BauGB)
- Doppel- und Reihenhäuser sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Versatz von max. einem Viertel der Gebäudelinie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. (§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

HINWEISE

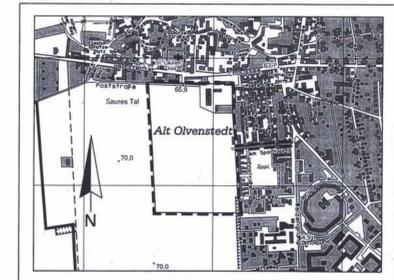
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der Regenwasserentwässerung und der privaten und öffentlichen Grünflächen zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß § 8a BImSchG ist der Inhalt des Grünordnungsplans zu beachten.
 Nach Stellungnahme der Polizeidirektion Magdeburg, ist das gesamte Gelände als Bombenabwurfgebiet einzustufen. Die Fläche muß vor der Bebauung auf Bombenabwurfgefahr überprüft werden.
 Das Lärmschutzgutachten vom 30.11.1993, auf dessen Aussagen sich die Planungskriterien stützen, liegt im Stadtplanungsamt zur Einsicht.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GBl. S. 368), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg am 07.07.1998 diesen Bebauungsplan Nr. 225-2 "Saures Tal" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 15.07.98 [Signature] Bürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen 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.</p> <p>Magdeburg, den 15.07.98 [Signature] Stadtmessungsamt</p>	<p>Verfahren Das Verfahren wurde in Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Neufassung) ab dem Verfahrensrichtlinienverfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225-2 "Saures Tal" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Die SVV der Stadt Magdeburg hat auf ihrer Sitzung am 07.10.1998 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225-2 "Saures Tal" beschlossen. Die Änderung wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.01.1998 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 225-2 beschlossen. Die Änderung wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Unterrichtung am 26.11.1996 durchgeführt worden. Magdeburg, den 10.08.1998 [Signature] Bürgermeister</p>
<p>Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.1998 gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Magdeburg, den 10.08.1998 [Signature] Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 08.01.1998 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225-2 und der Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225-2 und die Begründung haben vom 23.01. bis 23.02.1998 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 10.08.1998 [Signature] Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225-2 ist nach der öffentlichen Auslegung genehmigt worden. Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.07.1998 den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung genehmigt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.04.1998, 22.04.1998 und 05.05.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 225-2 nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dem vorgeschriebenen Verfahren gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung genehmigt. Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 225-2 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gemäß Verfügung (Akz. 25.37/8/225-2) vom heutigen Tage nach Anhörung der Beteiligten auf dem Magdeburg und Hinführung gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und 3 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 225-2 genehmigt. Magdeburg, den 27.04.1998</p>	<p>Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 225-2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 07.07.1998 wird hiermit ausgefertigt. Magdeburg, den 10.08.1998 [Signature] Bürgermeister</p>
<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225-2 genehmigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225-2 genehmigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Magdeburg, den 10.08.1998</p>	<p>Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 225-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 225-2 ist damit am 23.12.1998 in Kraft getreten. Magdeburg, den 23.12.98 [Signature] Stadtmessungsamt</p>	<p>Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den 04.01.2000</p>	<p>Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden. Magdeburg, den 09.01.2007</p>	<p>Magdeburg, den 29.12.1998 [Signature] Stadtmessungsamt</p>

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 225-2
 SAURES TAL
 Stand: Juni 1998

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
 Planungsbüro
 Schulz & Krause
 Dorfstraße 4
 23 829 Lindow

Ausschnitt aus der topographischen Stadkarte M 1:10 000