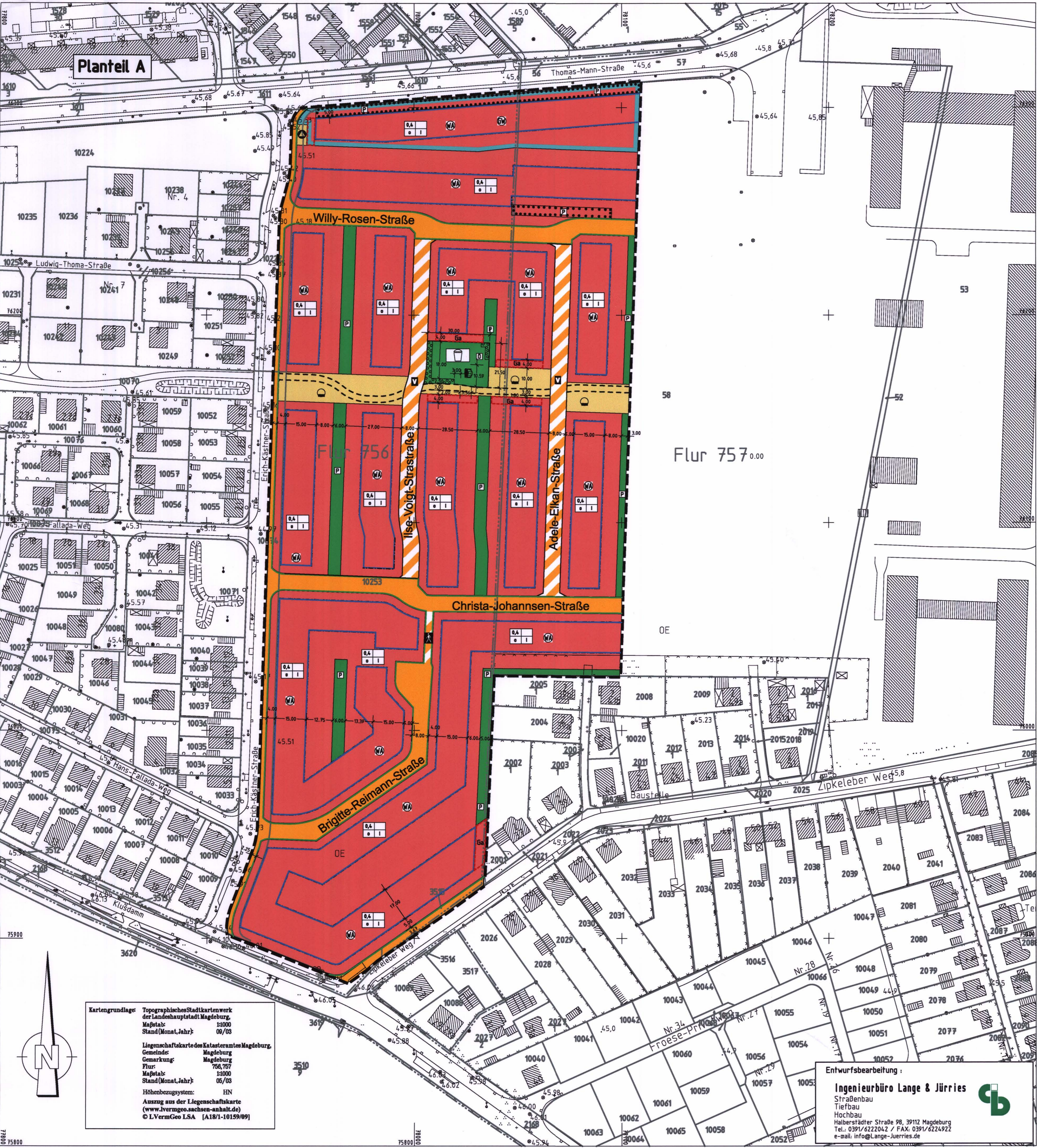


# Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 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)  
 1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- / Radweg
- Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**  
 Flächen für Ver- und Entsorgung  
 Elektrizität  
 Abfall (Wertstoffcontainer)  
 Wasser (Flächen für Regenwasserrückhaltung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünflächen  
 Öffentliche Grünflächen  
 Spielanlagen
- Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**  
 Schutzgebiet für Grundwassermessstellen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Zweckbestimmung, Garagen  
 Mit Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 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)
  - Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
  - Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatz, nachweislich ist hiervon ausgenommen. Die rückseitige Baugrenze kann durch Garagen und Carports um maximal 3,00 m überschritten werden. (§ 2 Abs. 4 BauNVO)
  - Grundstückszufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind paarweise zusammenzufügen. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke an den Planstraßen A und C sowie Klusdamm und Zikpeleber Weg. Je Grundstück ist nur eine Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfluchtungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,30 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten oder zu verackern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
  - Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Baum gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängen ist ein Ersatzbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb des Schutzgebietes für Grundwassermessstellen ist die Wohnbebauung erst nach Einstellung der Sicherungsmaßnahmen zur Grundwasseranreicherung und entsprechender behördlicher Genehmigung zulässig (§ 1, Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - Es sind 2 Vollgeschosse möglich, wenn die Traufhöhe 6 m und die Firsthöhe 8 m nicht übersteigt. Die Bezugshöhe beträgt 45,5 m über NHN = 44,565 m über HN.
- HINWEISE**
- Die Satzung zum Schutz des Bestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Bauzustandsetzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten.
  - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum Bodenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
  - In Abhängigkeit von Elbhochwasser kann in Plangebiet das Grundwasser in Extremfällen bis unter Geländeoberkante ansteigen. Diese Grundwasseranhebung kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.
  - Der Geltungsbereich ist ein Teil der ehem. Kasernen Cracau und wurde über Jahrzehnte militärisch genutzt. Teilweise sind noch Fundamente vorhanden. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort anzustellen und das Umweltamt - untere Bundesarchivbehörde - ist zu informieren.
  - Nicht versiegelte und grünlich genutzte Flächen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.
  - Ein externer Ausgleich erfolgt auf Flur 724, Flst. 275/26 als 0,67 ha große Pflanzfläche mit standortgerechter heimischer Forstware.
  - Das Plangebiet ist kein natürliches oder festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Elbe und nicht als Rückhaltegebiet bei Hochwasser, Eisrauf oder Starkregen angeordnet. Dennoch zählt dieses Areal, mit seiner Lage innerhalb einer deichgeschützten Fläche, nach § 90a Wasserrecht des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
  - Aus dem betroffenen Bereich sind keine archaischen Denkmale bekannt. In Falle unentdeckter archaischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt.
  - Das Grundwasser kann aufgrund eines Grundwasserschadens nicht zur Gartenbewässerung o.ä. verwendet werden.



**Kartengrundlage:** Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 06/03  
**Liegenschaftskarte des Katastraltaroms Magdeburg, Gemeinde Magdeburg**  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flurstück: 756,757  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand (Monat, Jahr): 06/03  
 Höhenbezugsystem: HN  
 Auszug aus der Liegenschaftskarte (www.lva.sachsen-anhalt.de)  
 © L VermGeo LSA [A1871-10159/09]

Entwurfsbearbeitung:  
**Ingenieurbüro Lange & Jürries**  
 Tiefbau  
 Hochbau  
 Halberstädter Straße 98, 39112 Magdeburg  
 Tel.: 0391/4222042 / Fax: 0391/4221922  
 e-mail: info@lange-juerries.de

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 17.11.2011 die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße" Teilbereich B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den 06.12.2011</p> <p> ObVerming/Fachbereich Vermessungamt u. Baurecht</p>	<p>Verfahren          Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 30.03.11 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B "Klusdamm / Thomas-Mann-Straße" sowie die Auslegung des Entwurfs beschlossen.</p> <p>Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.04.11 über das Amtsblatt Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>
<p>Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.11 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B und die Begründung haben vom 26.04.11 bis 26.05.11 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 17.11.2011 die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Die Satzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267-1B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 08.12.2011 wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den 08. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>
<p>Der Beschluss der Satzung der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B "Klusdamm / Thomas - Mann - Str." ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den 19. DEZ. 2011</p> <p> Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Änderung der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267-1B übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den 20. DEZ. 2011</p> <p> Stadtplannungsamt</p>	<p>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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p> Stadtplannungsamt</p>	<p> Oberbürgermeister</p>	<p> Oberbürgermeister</p>

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
 Stadtplanungsamt Magdeburg

DS0376/11 Anlage 2

**Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-1B KLUSDAMM / THOMAS-MANN-STRASSE Teilbereich B**

Stand: September 2011

Maßstab: 1:1.000

Planverfasser:

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte N 110 000

www.lange-juerries.de

Plotdatum: 21.12.10

BxH = 74x86