



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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 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. § 17 Abs. 1 BauNVO)
    - 0,8 = Geschosßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
    - OK... = Höhe Baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß über NHN (Oberkante) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - ED = nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen, Fortsetzung
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Planteil B Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 1 Die Grundflächenzahl darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur um 25 vom Hundert überschritten werden.

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

§ 2 Auf der Pflanzgebotfläche ist eine freiwachsende Hecke (einreihig, Pflanzabstand 1 Meter) aus überwiegend einheimischen Gehölzen entsprechend der Vorschlagsliste anzulegen.

### Sonstige Festsetzungen

§ 3 Oberflächennasser von Dachflächen, privaten Erschließungsflächen und den übrigen befestigten Bereichen ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolen auf dem jeweiligen Grundstück zu lassen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sind vorab ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

### Hinweise

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 354-3 gelten auch für den Bereich der 1. Änderung.

Vorschlagsliste für einheimische Straucharten (s. textl. Festsetzungen Nr. 2):

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutjohannisbeere	Viburnum opulus
Wildrosen	Ribes sanguineum
	Rosa in Arten

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

Hinweise zur Hydrogeologie und Umweltgeologie:  
 Es ist zu beachten, dass nach den Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Planungsgebiet oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche überwiegend lehmtonige Bildungen anstehen (Lößlehm, Geschiebemergel), die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Deshalb muss nach Starkregen auch mit Stauwasser gerechnet werden. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten 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.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 08.12.2016 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 "Auf den Höhen", in einem Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 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 08.12.16

*[Signature]*  
 i.A. *[Signature]*  
 ÖbVermittl. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

**Verfahren**  
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.05.1999 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 354-3 "Auf den Höhen" beschlossen.

Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Magdeburg, am 07.09.1999 (Az.:25.31/B/354-3) genehmigt. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 354-3 "Auf den Höhen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.09.1999 über das Amtsblatt Nr. 83 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.03.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13 i. V. m. § 13a BauGB die Änderung und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 "Auf den Höhen", in einem Teilbereich, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.

Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.04.2016 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 abgesehen.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2015 bereits zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 in einem Teilbereich und die Begründung haben vom 08.04.2016 bis 10.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2016 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 in einem Teilbereich auf seiner Sitzung am 08.12.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 14. DEZ. 2016

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 in einem Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den 12.12.16

*[Signature]*  
 Stadtplanungsamt

Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 in einem Teilbereich bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom August 2016 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 06. JAN. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 in einem Teilbereich ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3 "Auf den Höhen" in einem Teilbereich ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 03. JAN. 2017

*[Signature]*  
 Oberbürgermeister

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 Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

*[Signature]*  
 Siegel

Stadtplanungsamt

# Landeshauptstadt Magdeburg

DS0347/16 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3  
**AUF DEN HÖHEN**  
 in einem Teilbereich  
 Stand: August 2016

Maßstab: 1 : 1 000

