



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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)
 1,2 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, (*) oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 GH = Gebäudehöhe als Höchstmaß bzw.
 GH* = Gebäudehöhe für Staffelgeschosse als Höchstmaß, Bezugshöhe = 47,3 m über NHN

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Strassenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Anliegerstraße
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität
 Hochwasserpumpwerk
 Abfall (Sammelpplatz bei Abholung)

7. Sonstige Planzeichen

Gerecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 zusätzliche Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Planteil B Textliche Festsetzungen

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

- § 1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- § 2 Die Grundflächenzahl kann um 0,2 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
- § 3 Im WA 1 sind teilweise Staffelgeschosse zulässig. Als Staffelgeschoss gilt hier ein alleits gegenüber den Außenwänden des Gebäudes bzw. darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleits im Mittel mindestens 1,50 m und zur Straße an der Elbe mindestens 3,00 m zurückgesetzt ist. Im Bereich der Treppenhäuser kann ausnahmsweise vom alleitsigen Zurückspringen abgewichen werden.
- § 4 Im nördlichen Bereich des WA 3 sind Staffelgeschosse zulässig. Als Staffelgeschoss gilt hier ein alleits gegenüber den Außenwänden des Gebäudes bzw. darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleits im Mittel mindestens 1,50 m zurück gesetzt ist.
- § 5 In die baulichen Anlagen des WA 1 (Bereich Elbstraße) ist nach Rücksprache mit den Städtischen Werken Magdeburg (SWM)/ Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) eine Fläche für ein Hochwasserpumpwerk für Buckau zu integrieren. Ausnahmsweise kann hiervon befreit werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass seitens der SWM/ AGM auf das Hochwasserpumpwerk verzichtet werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- § 6 Im WA 1 und WA 4 wird die maximale Länge der Baukörper an der Straße „An der Elbe“ auf 12 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Gebäudelänge bis zu 20 m zugelassen werden, wenn durch ein Zurücktreten von Gebäudeteilen die offene, kleinteilige Straßensicht gewährleistet wird.
- § 7 An Baulinien ist oberhalb des Erdgeschosses ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten durch Gebäudeteile (Erker, Balkone, Loggien) zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn das Vor- oder Zurücktreten nicht mehr als 1,00 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- § 8 Im WA 1 kann, wenn die Außenwand des Erdgeschosses oder die Balkonbrüstung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die Baulinie einhält, ausnahmsweise ein weiteres Zurückspringen der oberen Geschosse zulässig sein.

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

- § 9 Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- und großkronige standortgerechte Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Solitärhochstamm, Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm).
- § 10 Ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. offenfluriges Pflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainspalt u. -beton, etc.).
- § 11 Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen und Carports sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 30 cm zu versehen und flächendeckend zu begrünen.
- § 12 Entlang der Beckenburgerstraße sind im Bereich der um 5,00 m zurückgesetzten Baulinie in einem Abstand von maximal 10 m schmalkronige Bäume der Art Ulmus-Hybride 'Columnella' (Säulen-Ulme) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm)
- § 13 An der Elbstraße sind gem. Planteil A zwei Bäume der Art Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm). Der erforderliche Ersatz nach Baumschutzsatzung kann darauf angerechnet werden.
- § 14 Im WA 1 und WA 3 sind zusätzlich zu den §§ 12 und 13 der textl. Festsetzungen 8 großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der erforderliche Ersatz nach Baumschutzsatzung kann darauf angerechnet werden.
- § 15 Im WA 1 und WA 3 sind insgesamt 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz, den Haussperling und die Rauchschwalbe an geeigneten Stellen anzubringen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- § 16 Die mit einem Gerecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche ist für die postalischen Anschriften Fahrstraße 6, An der Elbe 5, 7, 9 und 11, Elbstraße 1 und 2 sowie Beckenburgerstraße 29 und 27 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

II. Hinweise

Der Planung zu Grunde liegende Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausbreiten 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.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft südöstlich des Plangebietes sind archaische Denkmale bekannt. Diese Befunde könnten sich bis in das Plangebiet erstrecken. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen, um die Notwendigkeit einer vor Baubeginn durchzuführenden bodendenkmalpflegerischen Untersuchung einzuschätzen.

Durch den Schiffsverkehr auf der Bundeswasserstraße Elbe kann es zeitweise zu Geräuschbelästigungen kommen. In Bereichen, in denen Kontaminationen des Grundwassers auftreten, sind Grundwasserentzungen (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen etc.) unzulässig. Für Grundwasserhaltungen besteht Untersuchungsbedarf.

In verfüllten oder ehemals versiegelten Bereichen ist für Bepflanzungen/ Begrünungen eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 BBodSchV herzustellen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten 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 14.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 452-1 "Bleckenburgerstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 21.03.2017

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

Magdeburg, den 20.03.2017

Verfahren
 Dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geänderten Baugesetzbuch beendet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf ihrer Sitzung am 19.03.1992 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452-1 "Schönebecker Str., Ostseite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.04.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 30.04.1992 bis 19.05.1992.

Magdeburg, den 21.03.2017

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 26.09.1995.

Magdeburg, den 21.03.2017

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.01.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes in "Bleckenburgerstraße" beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.1997 ortsüblich über das Amtsblatt bekannt gemacht.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1 und die Begründung haben vom 24.02.97 bis 24.03.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.01.1997 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 22.09.2011 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 452-1 und die Weiterführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 14.10.2011 über das Amtsblatt Nr. 41 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1 ist nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.09.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 452-1 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2016 über das Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 20.09.2016.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1, die Begründung und vorliegenden umweltbezogene Informationen haben vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 21.03.2017

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1 geringfügig geändert worden. Die von der Änderung der Planung betroffene Öffentlichkeit ist zum geänderten Entwurf mit Schreiben vom 03.04.2017 gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nach der Betroffenheitsbeteiligung ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 452-1 nochmals geringfügig geändert worden. Die von der Änderung der Planung betroffene Öffentlichkeit ist zum geänderten Entwurf mit Schreiben vom 12.05.2017 gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 21.03.2017

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 452-1 "Bleckenburgerstraße" nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen auf seiner Sitzung am 14.03.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 21.03.2017

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 452-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 21.03.2017 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 21.03.2017

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

Magdeburg, den 06.11.2017

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 452-1 BLECKENBURGSTRASSE Stand: Juli 2017

Maßstab: 1 : 1 000

