



# Planzeichenerklärung

(gem § 2 PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Wohngelände (§ 4 BauAVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)**
  - Grundflächenzahl (Ziffern)
  - Geschossflächenzahl (Buchstaben)
  - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - Flurhöhe in Meter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Bauweise
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung, Anliegerstraße private
  - Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlagen, Regenwasserentsorgung
- Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Fläche für Landwirtschaft
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 18 und 21 BNatSchG)**
  - Erhaltung Bäume
  - private Grünfläche
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzstreifen Elektrizität)
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
  - Stromleitung

# Planteil B

textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauAVO)
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in allen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen (§ 4 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die maximale Gebäudehöhe wird im Baugelände auf 9,6 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen, am jeweils höchstgelegenen Grenzpunkt des Grundstückes zur Straße gemessen. (§ 16 Abs. 1 BauVO)
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt in den WA 1 und WA 2 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushäuser 300 m<sup>2</sup>. Für die WA 3 bis WA 11 sind Mindestgrundstücksgrößen für Einzelgebäude von 1.000 m<sup>2</sup> einzuhalten. Abweichungen hiervon können bis zu max. 8% im Einzelfall und begründet mit Grundstückszuschnitten in Randlagen zu Erschließungsanlagen zugelassen werden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)
- Flächen für den Klimaschutz
- (Flächen p1, p2 und p3)
- Zur Erhaltung der Kaltluftventilationsbahn sind auf der Fläche des zentralen Grünzugs nur die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Bepflanzung der gesamten Fläche mit krautartigen Pflanzen (Blühweide, Bienenweide, Grünland)
    - keine Metallabfuhrungen
    - Ausstattungen dürfen nur mit einer Höhe von bis zu 1,5 m eingebaut werden.
    - lockere Bepflanzung der Fläche mit Sträuchern (Höhe max. 3 m) mindestens 1 und max. 10 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> Fläche und max. 1 Baum auf 500 m<sup>2</sup> Fläche.
    - Aufwertung der Flächen durch die Umwandlung von Acker in Grünland. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben im Umweltbericht.
- (Pflanzfläche p5)
- Anlegen eines 15 m breiten Feldgehölzstreifens entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs. Das Feldgehölz wird wie folgt ausgebaut: Beschreibung von Süden in Richtung Norden:
    - 5,0 m Grünlandstreifen zum Wohngebiet als Saum und Pflegestreifen
    - Auf der Fläche ist eine Weidenmischung anzubauen und durch Mahl zu erhalten.
    - 7,0 m Feldgehölz: Es wird eine sechsstufige Pflanzung angelegt. Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m. In den jeweils äußeren beiden Reihen werden überwiegend Sträucher gepflanzt. Dazwischen werden 10 % Laubbäume als Heister gesetzt. In den drei mittleren Reihen werden 60 % Sträucher und 40 % Laubbäume/Heister gepflanzt. Alle 22,5 m ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben im Umweltbericht.
    - 3,0 m Grünlandstreifen als Saum. Die Fläche ist in Richtung Acker im Abstand von 50 m durch Betonpflöbe zu sichern.
  - Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen/begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
- Entwässerung
- Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung grundsätzlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Regenwasserhaltebecken zuzuführen.
  - Oberflächenwasser einschließlich anfallendes Wasser von Dachflächen freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser sowie deren Nebenanlagen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu blassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Steilpflanz in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großgrabenflächen) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzbindung: Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.
  - Pflanzgebiet: Auf den gekennzeichneten Flächen der WA 3 und WA 9 ist eine mindestens 3 m breite zweireihige Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Laubbäume anzulegen und dauerhaft zu erhalten; je 100m Heckenlänge sind mind. 120 Sträucher zu pflanzen. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den diesbezüglichen Vorgaben im Umweltbericht.
- Hinweise:
- Bei der Entwicklung der Baulinien, der privaten und öffentlichen Grünanlagen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erhaltung der Ausgleichsfunktion gem. BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
  - Für bei Erdarbeiten unerwartet freigelegte archäologische Funde ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 3DSchG LSA sind solche Funde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu blassen.
  - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützten Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 13.02.2009 ist zu beachten.
  - 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 ebenfalls zu informieren.
  - Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrößen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten (Hydrologie und Topografie) so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ausgeschlossen wird.
  - Niederschlagswasser Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
  - Einhaltbarkeit der Rechtsgrundlagen Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Am der Steinwiese 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

<p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S.288), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 367-3 "Diesdorf südlich der Wendeschleife", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... gemäß § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 367-3 "Diesdorf südlich der Wendeschleife" beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... über das Amtsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durch eine Bürgerversammlung erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... eine Änderung des Geltungsbereiches, eine Verfahrensänderung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden in gleicher Sitzung gebilligt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367-3, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung/Umweltbericht mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</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 ..... den Bebauungsplan Nr. 367-3 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 367-3 übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
<p>Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 367-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 367-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 367-3 "Diesdorf südlich der Wendeschleife" ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</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 aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Magdeburg, den</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> <p>Oberbürgermeister</p>					

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplannungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 367-3  
Diesdorf südlich der Wendeschleife  
Stand: April 2019

M 1 : 1000

Planverfasser:  
CEM Projektmanagement GmbH  
Hohe Wiese 30  
39110 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:1000  
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2018