

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 11/16, Höhenbezug: NHN 1992, Liegenschaftskarte des LVermGeo, Gemeinde: Magdeburg, Gemarkung: Beyendorf, Flur: 4, Maßstab: 1:1000, [ALK / 10/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09

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

- #### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WR 1: Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - WR 2: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MD: Dorfgebiete (§ 5 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)
 - 1,2 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - V: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsfläche
 - F/R: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß-/Radweg, öffentliche Verkehrsfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Fächern für Ver- und Entsorgungsanlagen, sonstige (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fächern für Versorgungsanlagen, Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fächern für Ablagerungen, Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Ö: Grünfläche öffentlich
 - P: Grünfläche privat
 - 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. 25 a)
 - Maßnahmen zum Anpflanzen, siehe textliche Festsetzungen § 10 und § 11.
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - Landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 4 BauNVO)
 - Sonstige Planzeichen**
 - GFLV: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - GFA: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Nachrichtliche Übernahmen

~~~~~ Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen die nicht überbaut werden dürfen/ Geh- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Planteil B II. Nachrichtliche Übernahmen

**Niederschlagswasser**  
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 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 betriebstaugliche 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.  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

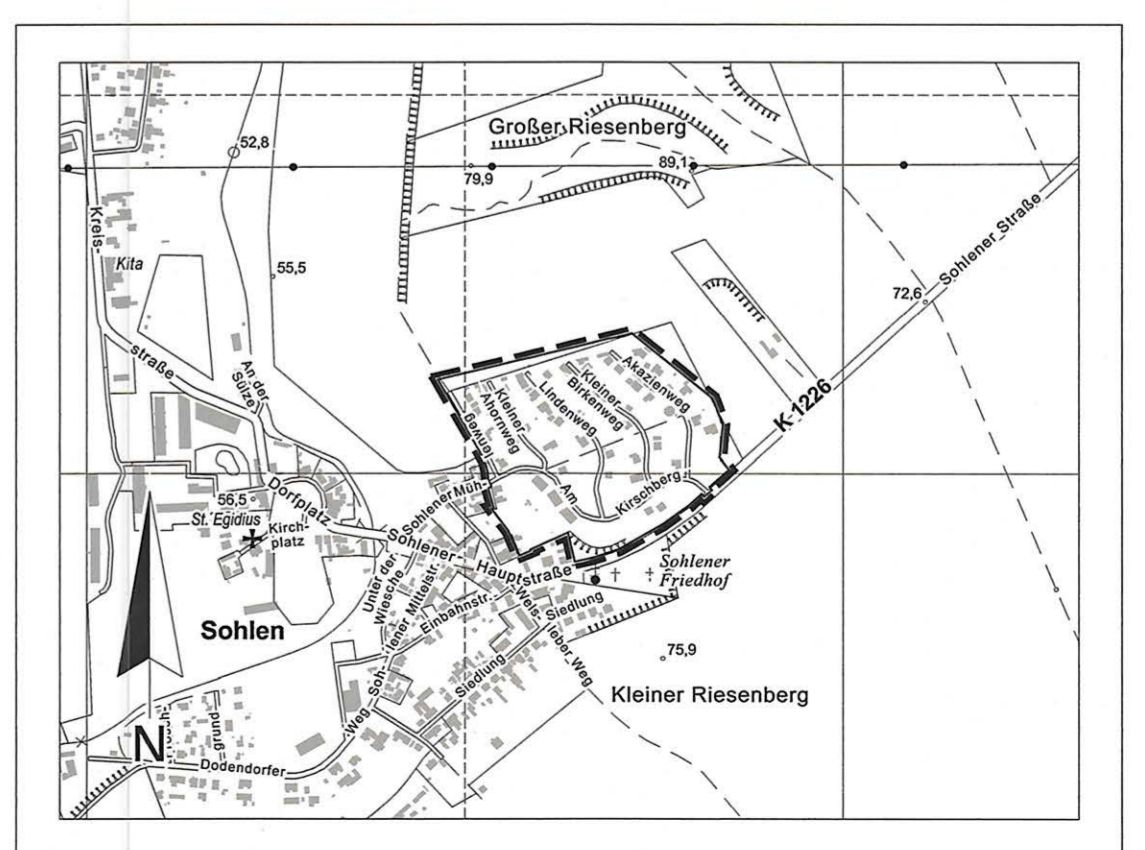
### Planteil B I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- In den Reinen Wohngebieten sind die in § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
  - Im Dorfgebiet sind die in § 5 (2) Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 aufgeführten Nutzungen zulässig. Die in § 5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- Die maximal zulässige Traufhöhe für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wird mit 6,6 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe für das Dorfgebiet beträgt 9,6 m. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Die Erdgeschosshöhe Fußboden darf maximal 0,6 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im § 4 und § 5 ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO)
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht tiefer als 2,5 m unterhalb des Schnittpunktes Gebäude/natürliches Gelände vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Garagen werden generell außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, Carports sind zulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Landschaftsplanerische Festsetzungen
  - Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind mit bodendeckenden Gehölen, Stauden oder flächigen Bepflanzungen naturnah zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - Auf der mit „a“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine einreihige Gehölzpflanzung aus mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Gehölzen der Art Hainbuche (Carpinus betulus) anzulegen, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand 8 bis 10 m; Qualität: Hochstamm extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtbollen). (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - Die mit „b“ gekennzeichnete Grünfläche ist als Ersatz für die entfallenden Bäume im öffentlichen Straßenraum mit mindestens 25 einheimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - Die Versiegelung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (sonstige) ist auf maximal 50 von Hundert zu begrenzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen
- Mit Ausnahme der Fahrstraßen sind befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrtswege u.ä.) versickerungslos herzustellen. Zulässig sind: offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Grundstückszufahrten von der Sohlener Hauptstraße sind ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Bauliche Anlagen der 1. Bebauungsreihe entlang der Sohlener Hauptstraße, welche auch nur zum Teil zu Wohnzwecken dienen, müssen zum Schutz vor Lärm mindestens einen Aufenthaltsraum bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu der von der Sohlener Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - In den Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Flächen, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Zufahrten bis max. 3,0 m Breite, Mauern, Fundamenten und Einfriedungen) zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Suchschartung/Ortung zu ermitteln. Einfriedungen sind nach Abstimmung 0,5 m vom Kabelbestand in Richtung Grundstück möglich. Eine Längsüberbauung der Leitungsbestände (ausgenommen Zufahrten) ist unzulässig. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Hinweise
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdrängungsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. 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.
- Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archaischen 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 § 3 (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 (9) DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Höchste Grundwasserstände sind etwa ab 1m unter Geländeoberkante möglich.

Landeshauptstadt Magdeburg  
DS0112/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 782-2 AM KIRSCHBERG SOHLEN  
Stand: März 2019

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39 128 Magdeburg  
Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenausgusses: 03/2019

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), in der zuletzt geändert geltenden Fassung, und § 9 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), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.06.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 'Am Kirschberg Sohlen' bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Magdeburg, den 31.07.2019  
i.A. W. ...

Oberbürgermeister

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 782-2 'Am Kirschberg Sohlen' erneut zu ändern (2. Änderung). Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.09.2012 über das Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Dieses B-Plan-Verfahren wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geänderten Baugesetzbuch beendet.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 30.01.2014 durch eine Bürgerversammlung.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Ausübung der erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 'Am Kirschberg Sohlen' und der Begründung/ Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2015 über das Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 und die Begründung/Umweltbericht haben vom 17.07.2015 bis 17.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.  
Magdeburg, den 12.08.2019

Oberbürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.10.2017 dem 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 und der Begründung/ Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs wurden am 03.11.2017 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung/Umweltbericht haben vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.2017 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.  
Magdeburg, den 12.08.2019

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 'Am Kirschberg Sohlen' auf seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 'Am Kirschberg Sohlen' übereinstimmt.  
Magdeburg, den 24.07.2019

Oberbürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 'Am Kirschberg Sohlen' bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 13.06.2019 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Magdeburg, den 26.06.2019

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- 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.  
Magdeburg, den 22.08.2019

Oberbürgermeister