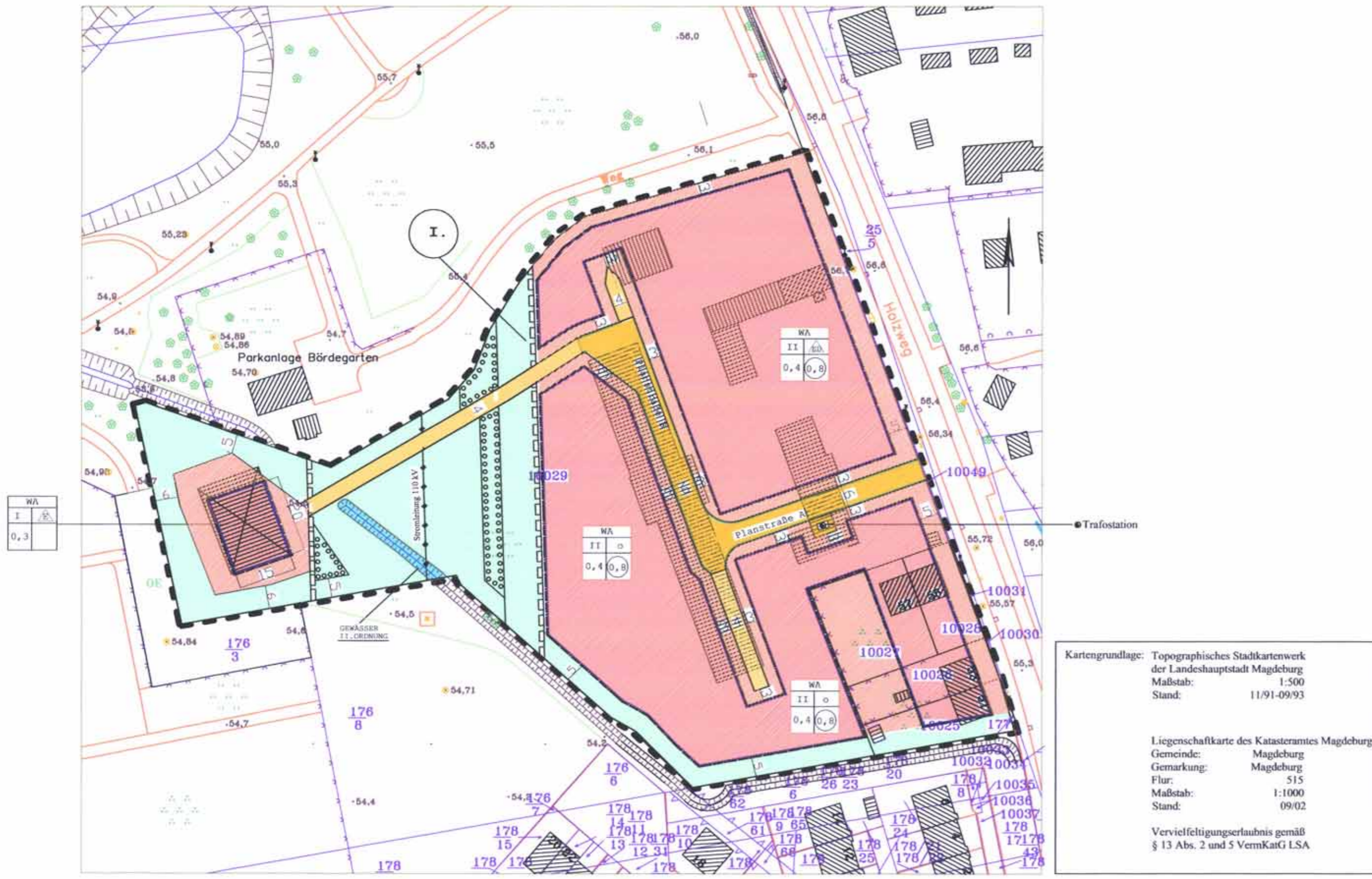


TEIL A



PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN			
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 BauNVO)			
WA	Allgemeine Wohngebiete		private Straßenverkehrsflächen
NUTZUNGSSCHABLONE			
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			
1.	1. Allgemeine Wohngebiete (WA)		Trafostation
2.	2. Anzahl der Vollgeschosse (I/II)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
3.	3. Bauweise (o/E/ED)		Wasserflächen
4.	4. Grundflächenzahl (GRZ)		110 kV Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
5.	5. Geschößflächenzahl (GFZ)		Wasserflächen
Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
	offene Bauweise		Wasserflächen
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		110 kV Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
	nur Einzelhäuser zulässig		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baugrenze		private Grünflächen
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)			
	öffentliche Straßenverkehrsflächen		private Grünflächen
	Straßenbegrenzungslinie		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TEIL B

Textliche Festsetzungen (Gesetzesgrundlage)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet Teilbereich A, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baugebiet WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 nicht zulässig.

2. Im Baugebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:

a) Einfriedungen, Kleinkinderspielplätze, Fahrradständer

b) Trennwände zwischen Terrassen sowie selbständige Sicht- und Windschutzblenden bis 1,80 m Höhe und 5 m Gesamtlänge je Grundstück

c) Gartenhäuser bis max. 10 m² und Kleingewächshäuser bis max. 5 m² Grundfläche je Baugrundstück

d) Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen

II. Sonstige Festsetzungen

1. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO
Auf den zugunsten des Versorgungsträgers Elektrizität Hochspannungsleitungen belasteten Flächen (1) sind nur Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen mit einer Höhe von max. 4 m zulässig, es sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.

2. Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen nördlich der Privatstraße sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 50 m² sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind als Baumgruppe außerhalb des Sicherheitsbereiches der KV-Leitung einzuordnen. Südlich der Privatstraße sind flächige Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Der Graben einschließlich des notwendigen Randstreifens von 5m bleibt frei von Bepflanzungen.

3.1. Private Grünflächen ohne Pflanzbindung sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

3.2. Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst-Hochstamm sowie je angefangene 200 m² mindestens ein heimischer Blütenstrauch anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB).

3.3. Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Grundstücken des B-Plans Nr. 162-1 nicht in dem Kraft Abwägung für erforderlich gehaltenen Umfang möglich. Aus diesem Grund soll eine zusätzliche Kompensation auf Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgen.

3.3.1 In Höhe von 723 Punkten erfolgt der Ausgleich durch anteilige Umsetzung der Wegerandbepflanzung Dreibrückenstraße auf den Flurstücken 399/29, 400/29 und 1392/29 der Flur 334.

3.3.2 In Höhe von den restlichen 723 Punkten erfolgt der Ausgleich des planexternen Defizits durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Pilotfläche "Salbker See" auf den Flurstücken 1020-1024, 3001, 3002-3006, 3008, 3009, 3011-3015, 3020-3023, 3027, 3028, 3031, 3033-3035, 3037, 3038-3042 und 5030 der Flur 466. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Unterbindung der Kfz-Zufahrt auf die Ausgleichsfläche durch das Ziehen von Gräben und Kiesweges auf eine Breite von 3 Meter, die Pflanzung einer Sanddornhecke entlang des vorgeannten Kiesweges, die Aufwertung der jetzigen Sukzessionsfläche westlich des Salbker See 1 zum Magerrasen durch zweimal jährliche Mahd und Ausbaggerung der bei Niedrigwasser verlandeten Insel im Salbker See 1.

4. Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang des Holzweges bzw. entlang der Plangebietsgrenze sind Garagen und Carports gem. § 13 Abs. 5 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

4.1. Das anfallende Niederschlagswasser muss vor der Versickerung auf dem Grundstück mittels Niederschlagswassersammelanlagen, z.B. Zisternen, aufgefangen werden, um es z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

III. Nachrichtliche Übernahme

§ 94 Landeswassergesetz
Im Bereich der "Trockenen Schrote" (Gewässer II. Ordnung), die die südliche und teilweise westliche Grenze des Plangebietes bildet, gelten die Vorschriften des Landeswassergesetz § 94 Abs. 2

Hinweis

Im Untersuchungsbereich wurde oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser an allen Aufschlusspunkten angetroffen. Der Anschnitt des Schichtenwassers erfolgt bereits bei einer Tiefe von ca. 1,10 m unter GOK. Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist zu beachten. Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert, vor einer Bebauung bzw. vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

VERFAHREN

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 368), in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg (LHD) am 23.09.2004 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 162-1 "Holzweg", Teilgebiet A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil B), in der vorliegenden Form als Satzung.

Magdeburg, den 23. SEP. 2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 22.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Katasteramt / BfV / Stadtvermessungsamt

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 13.06.02 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A beschlossen. Die 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.07.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.03 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.02.04 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht/ nicht durchgeführt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A und der Begründung haben vom 12.03.04 bis 14.04.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.04 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 162-1 "Holzweg", Teilgebiet A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A), und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Juni 2004 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 23.09.2004

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162-1 "Holzweg", Teilgebiet A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 04.10.04

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162-1, Teilgebiet A übereinstimmt.

Magdeburg, den 04.10.04

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 07.10.05

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Landeshauptstadt Magdeburg Siegel

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zur 1. Änderung Teilbereich A Holzweg zum Bebauungsplan Nr. 162-1 Holzweg
Stand: Juni 2004

114 Schöckle
Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 61. 12 24 13
Auftrags-Nr. Ausf.-Nr. Ambsol. 23.09.04 Nr. 32

