Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 6. Mai 2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom Februar 2021 als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

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 26.05.2021

Siegel

Schulze FBL 62.2

~~ObVerming. /~~ Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 21.01.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.02.2016 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2017 gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2017 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" und die Begründung haben vom 17.02.2017 bis 17.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2017 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" übereinstimmt.

Magdeburg, den 18. 05. 2021

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Februar 2021 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 12. 05. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-3 „Leuschnerstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 10. 06. 2021

Siegel

Oberbürgermeister

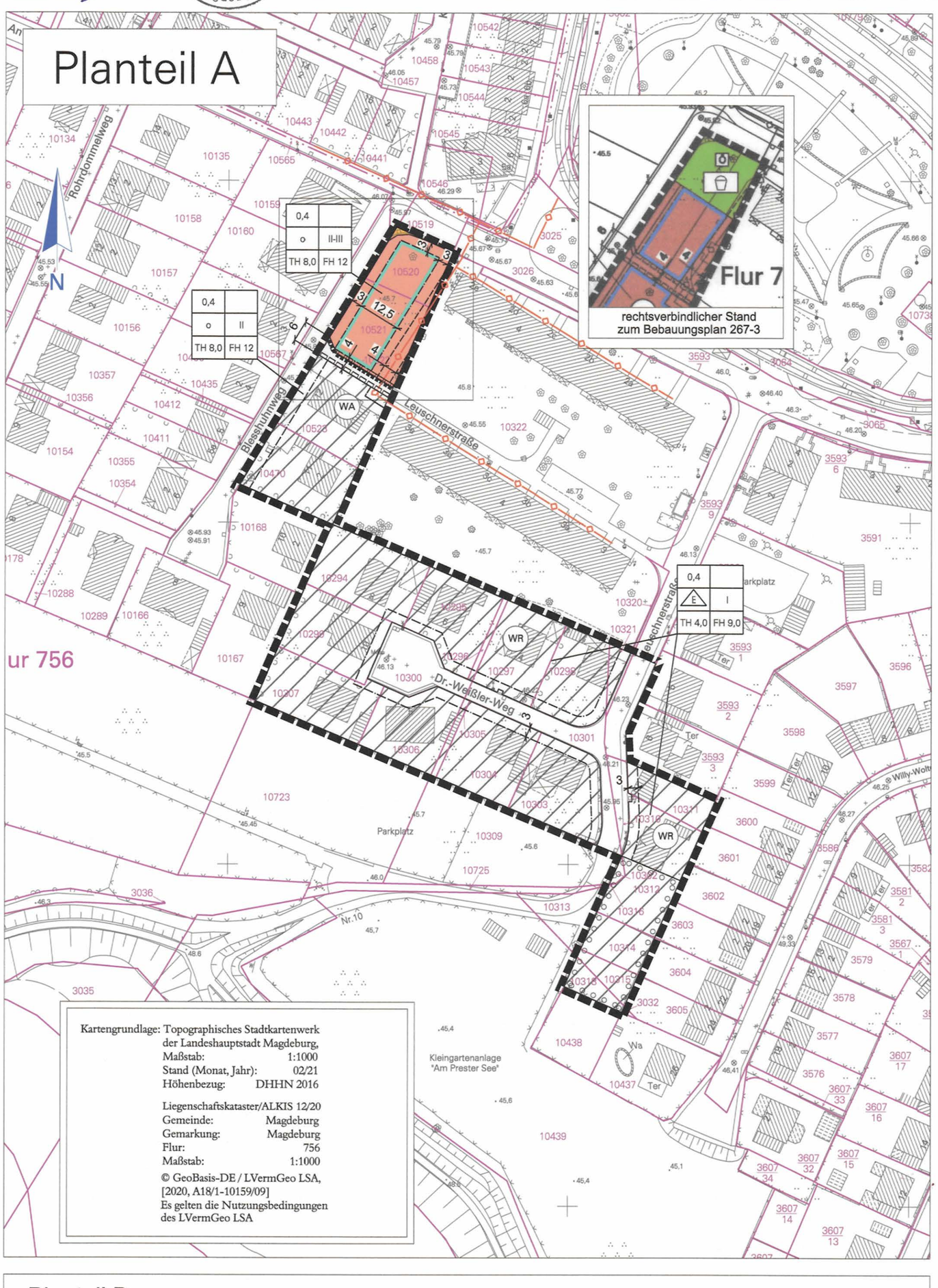
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Planteil A



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

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 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)
II	= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
II-III	= Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
TH...	= Traufhöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt = 46,25m über NHN im DHHN 2016 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
FH...	= Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt = 46,25m über NHN im DHHN 2016 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E — = nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Fahrrecht zu gunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Leitung unterirdisch, Gasleitung DN 100

Planteil B
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Ergänzungen und redaktionelle Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 267-3

§ 1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude statthaft. In diesen Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig, soweit sie den Wohnräumen deutlich untergeordnet sind. (§ 3 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 13 BauNVO)

§ 2 Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. (§ 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 qm und für Doppelhaushälften 350 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

§ 4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 5 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 6 Die maximale Höhe der Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Anliegerstraßen 1,3 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

§ 7 Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten, oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

§ 8 In den Häusern im WA-Gebiet und im WR-Gebiet nördlich des Dr.-Weißler-Weges sind offene Feuerungsstätten nicht statthaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 9 Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche ist mit offenen Bereichen, Gehölzgruppen und geschlossenen Heckenpflanzungen am südlichen und westlichen Randbereich auszugestalten (Pflanzquote: je 100 m² 10 Sträucher, 1 klein- oder mittelgroßer Laubbaum oder Obstbaum / Mindestqualität Laubbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 cm, Sträucher: 3 Tr. und H 60 – 100 cm). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

§ 10 Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume sind anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

§ 11 Bei der Gestaltung von Lichtanlagen mit Außenwirkung sind Lampen zu verwenden, die den Anteil der angelockten Tiere (insb. Nachtfalter) gering halten. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

§ 12 Der planexterne Ausgleich in Höhe von 597 Wertpunkten erfolgt durch anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der Sülzeaue Beyendorf auf dem Flurstück 89 der Flur 3. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Schaffung eines Kleingewässers, die Pflanzung von Weidegehölzen, einer Dauerbrache mit potenziell natürlicher Vegetation sowie die Entwicklung von Feuchtgrünland und die Aufwertung eines Grabens durch naturnahe Gestaltung.

§ 13 Durch die Umwandlung des öffentlichen Spielplatzes mit 325 m² in ein allgemeines Wohngebiet mit 325 m² und einer GRZ von 0,4 wird ein Eingriff vorbereitet, der nach Magdeburger Modell ein Minus von 85 Wertepunkte verursacht. Als Ausgleich sind im Geltungsbereich der 1. Änderung 3 groß- und 2 mittelkronige Bäume der in § 9 beschriebenen Qualität zu pflanzen. § 10 wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

HINWEISE

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

2. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 ist zu beachten.

3. Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

4. In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser stellenweise bis 0,5 m unter Geländeoberfläche (siebenjähriges Hochwasser), im Extremfall sogar bis zur Geländeoberfläche (hundertjähriges Hochwasser) ansteigen. Diese Grundwassersituation kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0047/21 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267-3

LEUSCHNERSTRASSE, im Teilbereich

Stand: Februar 2021

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2021

G:\GIS\BPLAENE\267-3_1Ä\2021-02_Satzung\267-3_1Ä.dgn