



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

I. Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 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)
 - 0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 i.V. mit § 19 BauNVO)
 - II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 i. V. mit § 19 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F/R Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - P Öffentliche Parkfläche
 - Einfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - maximales Speichervolumen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Spielfeld
- 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 und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung von Flächen nach Art und Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Sicht- und Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - h = min. 3 m über Geländeoberkante
 - h = min. 2 m über Geländeoberkante
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB u. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA)
- Leitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 05/02
 Liegenschaftskarte des Katastrales Magdeburg.
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 722, 793
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 10/02
 Vervielfältigungsurlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

Aufgrund des § 10 Abs. 1 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 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am **04.04.2003** den Bebauungsplan Nr. 253-7 "Zuckerbusch Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.

Magdeburg, den **30.10.03**

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den **28.10.2003**

Verfahren: Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.02.2001 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253-7 "Wohngebiet Zuckerbusch Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den **30.10.03**

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

Magdeburg, den **30.10.03**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.09.2002 durchgeführt worden.

Magdeburg, den **30.10.03**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.04.2002 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den **30.10.03**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253-7 und der Begründung haben vom **14.02.2003** bis **17.03.2003** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **04.02.03** über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **30.10.03**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253-7 und der Begründung haben vom **14.02.2003** bis **17.03.2003** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **04.02.03** über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den **30.10.03**

Die Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 253-7 wird durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am **04.04.2003** beschlossen.

Magdeburg, den **04.03.2005**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des 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 **04.03.2005**

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

Magdeburg, den **04.03.2005**

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 qm, für Doppelhaushälften 350 qm und für Ketten- und Reihenhäuser 200 qm. Im Gebiet MI1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.500 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 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)
- Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m und zu den von den Anliegerstraßen ausgehenden öffentlichen Fuß- und Radwegen 1,8 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den privaten Grundstücken nur nach vorheriger Fassung in einer Zisterne als Gartenbewässerung möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- Im gesamten Plangebiet können Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005, durch Veranstaltungen Ernst-Grube-Stadion und der Bördelanchalle sowie den an- und abfließenden Verkehr, für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auftreten. Vorhaben im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 Abschnitt 5, für die im Einzelfall nachzuweisenden Lärmpegel erfüllen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

HINWEISE

- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich des Baubereiches zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Die Kennzeichnung der belasteten Fläche erfolgt nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf die mögliche Gefährdung durch die Bodenbelastung und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen. Die Kennzeichnung des Plangebietes (Ausweisung als Mischgebiet), sind hier insbesondere die wirksamen Gefährdungspfade Boden/Mensch und Boden/Pflanze durch eine Sicherungsmaßnahme zu unterbrechen. Im vorliegenden Fall stellt das Aufbringen von Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von ca. einem Meter als Abdeckung der unversiegelten Flächen die geeignete Maßnahme zum Schutz der späteren Grundstücksnutzer dar. Das Bohren von Brunnen zur Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Kontamination mit LHKW so lange nicht gestattungsfähig, bis die Quelle genau bekannt und eine Sanierung erfolgt ist. Für den Ostbereich des Plangebietes sind aufgrund der angestrebten Nutzung (Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung) Maßnahmen der Gefahrenabwehr nur insoweit notwendig, als ein Austrag der Schadstoffe in die Umgebung durch Verwehungen o.ä. zu unterbinden ist. Die beabsichtigte Bauausführung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzuklären.
- Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Die hier vorgegebene maximale Bauhöhe von 80 m über NN wird bei einer Geländehöhe von 46 m über NN und einer maximalen Bebauung mit 3 Vollgeschossen nicht erreicht.

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 253-7 ZUCKERBUSCH OST
 Stand: Mai 2003

Maßstab: 1 : 1 000

Stadtplanungsamt Magdeburg
 AKZ: 61, 12, 25, 13
 Auftrags-Nr.: Amtshd., 02.03.2004
 Nr. 08

Planverfasser:
 Stadtplanungsamt Magdeburg
 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000