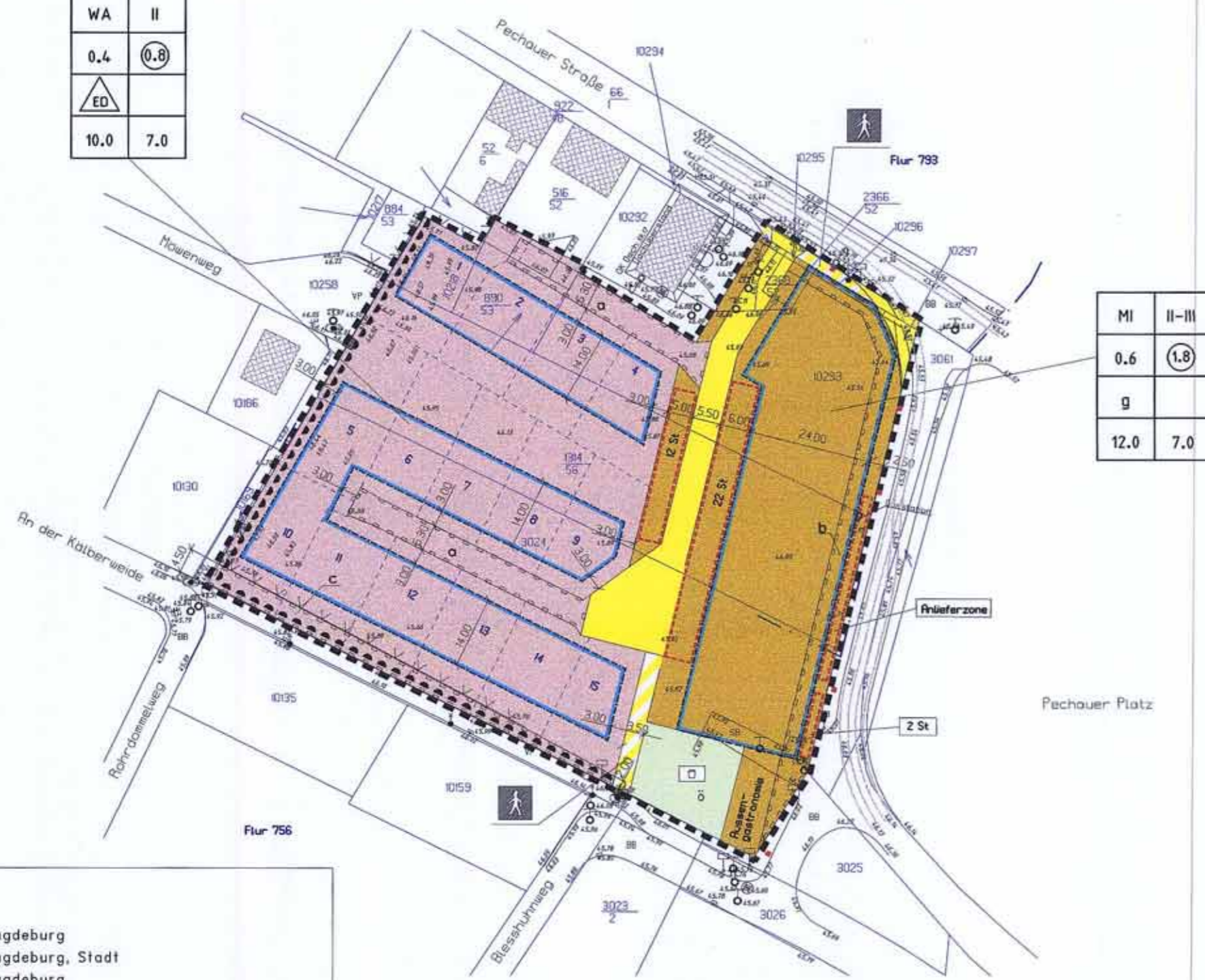


BEBAUUNGSPLAN Nr. 267 – 4 "AM PECHAUER PLATZ"

TEIL A: Planzeichnung

WA	II
0,4	0,9
ED	
10,0	7,0



MI	II-III
0,6	1,8
9	
12,0	7,0

Kartellgrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Magdeburg, Stadt Magdeburg, Stadt Magdeburg, 756, 793
Gemarkung: Magdeburg, Stadt Magdeburg, 756, 793
Flur: 756, 793
Maßstab: 1:1.000
Stand der Planunterlagen: März 2006
Vervielfältigungslaubnis: gemäß § 13.2 und 5 des VermKatG LSA erteilt
amtlicher Lageplan: Dipl.-Ing. Wolfgang Marschner
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Agnetenstraße 10
 39106 Magdeburg
Höhenbezugsystem: NNH
Lagesystem: LS 150
Stand: März 2006

TEIL B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 ff. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 2 BauNVO:
 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO:
 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 – Gartenbaubetriebe
 – Tankstellen
 werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben.
- 1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:
 – Gartenbaubetriebe
 – Tankstellen
 – Vergnügungststätten
 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:
 – Vergnügungststätten i.S.d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO
 werden gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.3 Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Nettverkaufsfläche von maximal 350 m² zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

2 Grundstücksgrößen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 2.1 Stellplätze und Caragen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Zufahrten als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhäuser 350 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 2.3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3 Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Mischgebietsfläche sind 5 großkronige und 4 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste als Hochstamm zu pflanzen. Obstbäume sind hier nicht zulässig.
- 3.2 Auf der öffentlichen Grünfläche sind 1 großkroniger Baum und 2 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste anzuordnen. Es sind keine Obstbäume zu verwenden.
- 3.3 Auf den Baugrundstücken 3, 4, 5, 6 und 8 der Wohnbaufläche ist jeweils ein kleinkroniger Baum oder ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Auf allen Wohnbaugrundstücken sind pro angefangene 500 m² Baugrundstückfläche fünf Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

II Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzqualität
Großkronige Bäume I. Ordnung		
Spitz – Ahorn i. S.	Acer platanoides	Hochstamm, 3xv., STU 16–20 cm, Drahtballen
Berg – Ahorn i. S.	Acer pseudoplatanus	Hochstamm, 3xv., STU 16–20 cm, Drahtballen
Winter – Linde i. S.	Tilia cordata	Hochstamm, 3xv., STU 16–20 cm, Drahtballen
Kleinkronige Bäume II. Ordnung		
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hochstamm, 3xv., STU 16–18 cm, Drahtballen
Feldahorn	Acer campestre	Hochstamm, 3xv., STU 16–18 cm, Drahtballen
Roldorn	Crataegus laevigata	Hochstamm, 3xv., STU 16–18 cm, Drahtballen
sowie alle Obstbäume als Hochstamm auf den Wohngrundstücken		
STRÄUCHER		
Berberitze in Sorten*	Berberis vulgaris	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Sommerflieder	Buddleja davidii	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Kornelkirsche	Cornus mas	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Hoselnuß	Corylus avilana	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Eingrifflicher Weißdorn*	Crataegus monogyna	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Forsythie	Forsythia vulgaris	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Wild-/ Zierapfel in Sorten	Malus spec.	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Fälscher Jasmin	Philadelphus coronarius	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Gold – Johannisbeere	Ribes aureum	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Blut – Johannisbeere	Ribes sanguineum	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Kortoffel – Rose*	Rosa rugosa	Sträuch 2xv., 40–60 cm
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	Sträuch 2xv., 60–100 cm
Weigelia in Sorten	Weigelia florida	Sträuch 2xv., 60–100 cm
sowie alle Obst- und Beerensträucher auf den Wohngrundstücken		

* nicht auf der öffentlichen Grünfläche

III Hinweise

Hinweis auf Bombenabwurfgebiet

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

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschätzter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung –" ist zu beachten.

Hinweis zu Altlasten

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 ungefordert zu informieren.

Hinweis zum Grundwasser

Aufgrund stark natürlich schwankender Grundwasserstände können bei der Errichtung von Kellerbauwerken und Zisternen entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich sein.

Hinweis zum Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Boden- und Grundwasser-Verhältnisse nur mit Einschränkungen möglich.

Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Öffnen oder Versagen eines Dammes überschwemmt werden kann. Insbesondere ist dieses Gebiet bei Elbehochwasser durch entstehendes Drainage- und Quellwasser gefährdet.

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BauB1, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BauB1, S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 14.03.2008 den Bebauungsplan Nr. 267-4 "Am Pechauer Platz" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B), als Sitzung beschlossen.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Die verwendete Planunterlagen enthält die Liegenschaftskarte des Katasteramtes und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 20.07.2006

ObVermessung-/Fachdienst Geodienste

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.09.2006 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 "Am Pechauer Platz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.09.2006 über das Amtsblatt Nr. 34 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.04.2007 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

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

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 27.02.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches des B-Planes beschlossen.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.05.2007 bis 15.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 14.03.2008 den Bebauungsplan Nr. 267 – 4 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 267 – 4 bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und dem Text (Planenteil B) in der Fassung vom 14.03.2008 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 22. FEB. 2008

Oberbürgermeister
 Der Beschluss der Sitzung des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 14.03.2008

Oberbürgermeister
 Der Beschluss der Sitzung des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Magdeburg, den 14.03.2008

Oberbürgermeister
 Es wird hiermit beglaubigt, dass die Unterschrift der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 übereinstimmt.

Magdeburg, den 17.03.2008

Stadtplanungsamt

Innerhalb von zwei Jahren 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

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§§ 4, 6 BauNVO	§ 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ als Mindest-/ Höchstmaß
§§ 17, 19 BauNVO	§ 17, 20 BauNVO
Bauweise	
§ 22 BauNVO	
Firsthöhe (FH) über 46 m NNH als Höchstmaß	Traufhöhe (TH) über 46 m NNH als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Einzelhäuser / Doppelhäuser	§ 22 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (mit Eintrag Anzahl der PKW- Stellplätze)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Grünflächen

Grünfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Spielplatz	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger und Anlieger	
b Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit	
c Geh- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger	
Stahlmast Überleitung Straßenbahn	
Gebäude (Bestand)	
Flurstücksgrenze (Bestand)	
Flurgrenze (Bestand)	
Flurstücksgrenze (Planung), nicht verbindlich Nr. des Wohnbaugrundstückes	

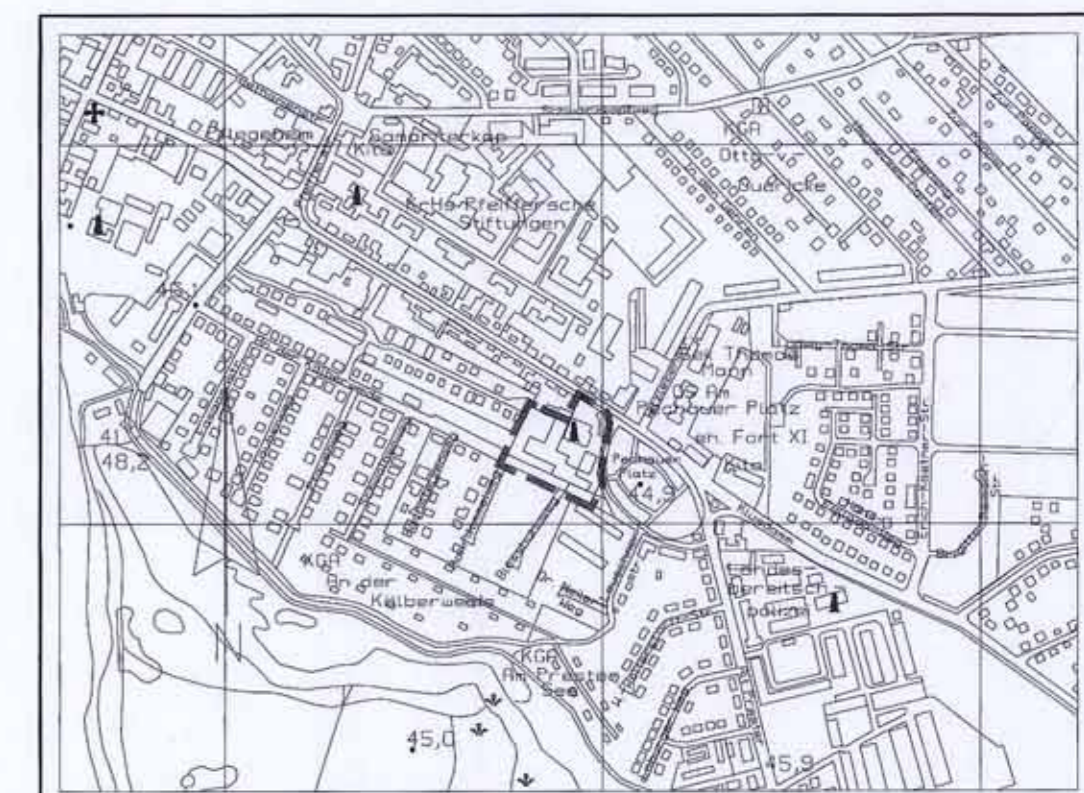
Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



DS 0541/07 Anlage 4
 Satzung zum Bebauungsplan Nr. 267-4
 AM PECHAUER PLATZ
 Stand: Oktober 2007

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
 Ing.-gruppe Steinbrecher + Partner
 Halberstädter Straße 40a
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
 Stand des Stadtkartenzuges: 03/2004