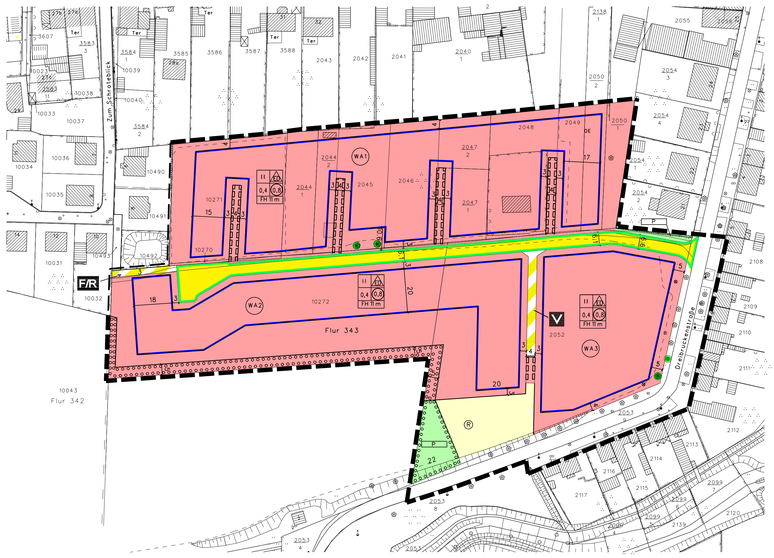
PLANTEIL A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 05/07

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Magdeburg,
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 342, 343
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 01/07

Vervielfältigungserlaubnis gemäß
§ 13 Abs. 2 und 5 VermKatG LSA

PLANZEICHENERKLARUNG

I.Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
z.B. II – Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
FH 9 m – Firsthöhe als Höchstmaß

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

E – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V – Zweckbestimmung:Verkehrsberuhigter Bereich
F/R – Zweckbestimmung:Fuß– und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

R – Regenwasserrückhaltebecken

Grünflachen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche
P – Privat

Planungen, Nutzungsregelungen,Maßnamen und Flachen für Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anpflanzung: Baume
Erhaltung: Baume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh–,Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungstrager
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Teilbereich A
(§ 9 Abs.7 BauGB)

PLANTEIL B

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die nach §4 Abs.3 BauNVO vorgesehen Ausnahmen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und werden gemaß § 1 Abs.6 BauNV nicht Bestandteil des des Bebauungsplanes.

1.2. Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 sind Überschreitungen der zulassigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.4 und § 21a Abs.3 BauNVO in den hier bestimmten Umfang ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist bei Grundstucken, die kleiner als 450 m2 sind, eine Überschreitung bis 5 v.H. zulassig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA2 wird die maximale Gebaudehohe (Firsthohe) auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt für dir Gebaudehohe ist die Begrenzungslinie der den Bereich begrenzenden offendlichen Straße bzw.privaten Straße/Wohnweg, uber die das Baugrundstuck erschlossen wird. (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNV)

2. **Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB, § 9 Abs.1a BauGB))

2.1 In der auf privaten Flachen festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Strauchern sind mit Hinweis auf die Artenliste gem. Umweltbericht standortgerecht– heimische Straucher zu pflanzen. Die Straucher werden mit der Pflanzqualitat verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/80 festgesetzt. Die Pflanzungen sind spatestens 2 Pflanzperioden nach Bezugsfertigkeit der Gebaude durchzufuhren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2.2 Auf den fur das Anpflanzen von Strauchern festgesetzten Flachen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflachen zulassig waren, ausgeschlossen.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenen Baume bzw. als Pflanzgebot festgesetzten Baume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgangigkeit gleichwertig zu ersetzen. Wahrend der Bauzeit sind die Baume wirksam gemaß DIN 18920 zu schutzen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25b BauGB)

2.4 Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung und private Wohnwege sind ausschließlich in wasserdurchlassigen Befestigungsarten, z.B Okopflaster herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.5 Niederschlagswasser von offentlichen Erschließungsstraßen ist zur Verdunstung und Versickerung maßgeblich, dem nach § 9 Abs.1 Nr 14 BauGB festgesetzten Regenwasserrückhalteb– ecken zuzufuhren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6 Oberflachenwasser einschließlich anfallenden Wassers von Dachflachen freistehender Einfa– milienhauser und Doppelhauser sowie deren Nebenanlagen ist auf den jeweiligen Grundstucken zu belassen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.7 Der Ausgleich des planexternen Defizits in Hohe von 441 Wertepunkten erfolgt durch anteilige Umsetzung von Ausgleichmaßnahmen auf dem Flurstuck der Flur . Die Ausgleich– maßnahmen umfassen die Planzung von Gehölzen und das Anlegen von extensiven Wiesenflachen. Die Festsetzung wird anteilig den Baugrundstucken zu 81,2 % zugeordnet. Den Erschließungs– anlagen wird die Durchfuhrung der Festsetzung zu 18.8 % zugeordnet. (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Hinweise:

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großstraucher und Klettergehölze als geschutzten Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg –Baumschutzsatzung– vom 29.07.1993 ist zu beachten.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schadliche Bodenveranderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffalligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzuglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise wahrend der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I. S. 2414), geandert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I, S.3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung fur das Land Sachsen–Anhalt vom 05.Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geanderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 366–1B "Hollehochstraße/Dreibruckenstrasse" , Teilbereich B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A), und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Oberburgermeister

Siegel

Die verwendete Planunterlage enthalt den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platze vollstandig nach.

Magdeburg, den

Siegel

ObVermIng. / Fachdienst Geodienste

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.03.2007 gemaß § 1 Abs.3 und § 2 Abs.1 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.366–1B "Hollehochstraße/Dreibruckenstraße ", Teilbereich B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemaß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.04.2007 uber das Amtsblatt Nr.12 vom ortsublich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberburgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die fur die Raumordnung und Landesplanung zustandige Behorde ist gemaß §1 Abs.4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberburgermeister

Die frühzeitige Burgerbeteiligung noch § 3 Abs.1 Satz 1 Bau GB ist am 25.09.2007 durchgefuhrt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberburgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sontigen Trager offentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2007 gemaß § 4 Abs.1 BauGB fruhzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Außerung uber den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprufung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberburgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.366–1B, Teilbereich B und der Begrundung zu gestimmt und die offentliche Auslegung gemaß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der offentlichen Auslegung wurden am ortsublich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.366–1B, Teilbereich B, die Begrundung und die vorliegenden umweltbezogenem Stellungnahmen haben vom bis gemaß § 3 Abs.2 BauGB offentlich ausgelegen. Die Behorden und sontigen Trager offendlicher Belange sind mit Schreiben vom gemaß § 3 Abs.2 BauGB uber die offentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den Siegel

Oberburgermeister

Noch Prufung, gemaß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr.366–1B, Teilbereich B als Satzung gemaß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begrundung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberburgermeister

Die Satzung uber den Bebauungsplan Nr.366–1B, Teilbereich B bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) undedem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberburgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplan Nr.366–1B, Teilbereich B ist gemaß § 10 Abs.3 BauGb ortsublich bekannt gemacht worden . Der Bebauungsplan Nr.366–1B "Hollehochstraße/ Dreibruckenstraße", Teilbereich B ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr.366–1B, Teilbereich B übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist 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 Vorschrift uber das Verhaltnis des Bebauungsplanes und des Flachennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigten Mangel des Abwagungsvorganges nicht geltend gemacht wurden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

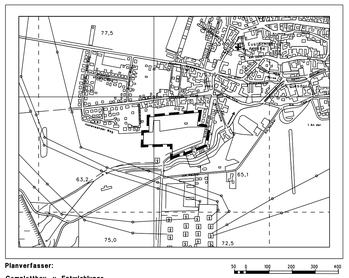
DS 0065/08_Anlage_3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-1B

HOLLEHOCHSTRASSE/ DREIBRÜCKENSTRASSE, Teilbereich B

Stand: Januar 2008

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Complettbau- u. Entwicklungs gesellschaft mbH Magdeburg
Haeckelstraße 10
39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2007