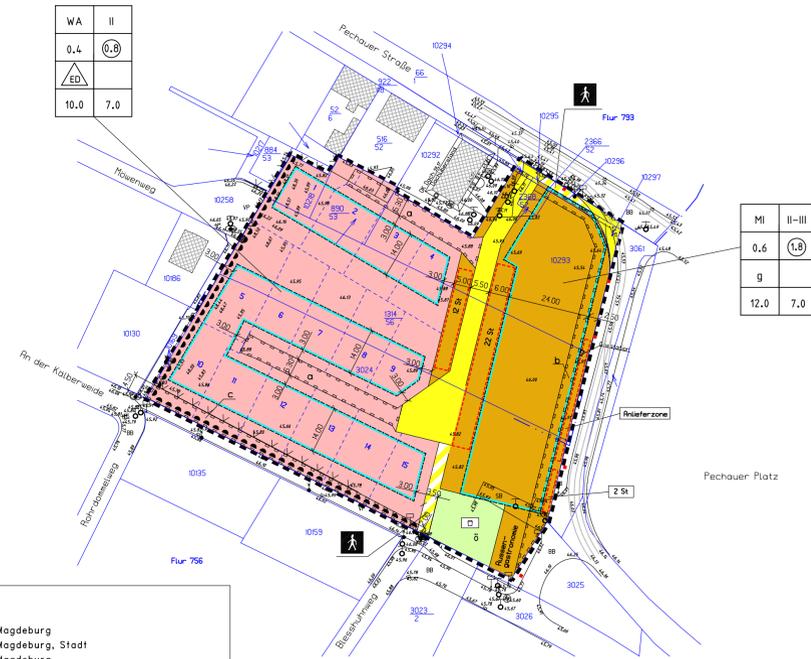


BEBAUUNGSPLAN Nr. 267 – 4 "AM PECHAUER PLATZ"

TEIL A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes:
 Gemeinde: Magdeburg, Stadt
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 756, 793
 Maßstab: 1 : 1.000
 Stand der Planungsunterlage: März 2006
 Vervielfältigungserlaubnis: gemäß § 13.2 und 5 des VermKatG LSA erteilt

amtlicher Lageplan:
 Dipl.-Ing. Wolfgang Marschner
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Agnelstraße 10
 39106 Magdeburg

Höhenbezugssystem: NHN
 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 Gewerbebetrieben.
- 1.2.2 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 BauNVO:
 – Gartenbaubetriebe
 – Tankstellen
 – Vergnügungsgstätten
- und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:
 – Vergnügungsgstätten 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 Nettoverkaufsfläche 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 Garagen 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 Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 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 anzupflanzen. 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 Baugrundstücksfläche 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
Rotdorn	Crataegus laevigata	Hochstamm, 3xv., STU 16–18 cm, Drahtballen
sowie alle Obstbäume als Hochstamm auf den Wohngrundstücken		
STRÄUCHER		
Berberitze in Sorten*	Berberis vulgaris	Strauch 2xv., 60–100 cm
Sommerflieder	Buddleja davidii	Strauch 2xv., 60–100 cm
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch 2xv., 60–100 cm
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea	Strauch 2xv., 60–100 cm
Haselnuss	Corylus avilana	Strauch 2xv., 60–100 cm
Eingrifflicher Weißdorn*	Crataegus monogyna	Strauch 2xv., 60–100 cm
Forsythie	Forsythia vulgaris	Strauch 2xv., 60–100 cm
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare	Strauch 2xv., 60–100 cm
Wild-/ Zierapfel in	Malus spec.	Strauch 2xv., 60–100 cm
Sorten		
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius	Strauch 2xv., 60–100 cm
Gold – Johannisbeere	Ribes aureum	Strauch 2xv., 60–100 cm
Blau – Johannisbeere	Ribes sanguineum	Strauch 2xv., 60–100 cm
Kartoffel – Rose*	Rosa rugosa	Strauch 2xv., 40–60 cm
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch 2xv., 60–100 cm
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	Strauch 2xv., 60–100 cm
Weigelle in Sorten	Weigelia florida	Strauch 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 geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung –" ist zu beachten.

Hinweis zu Alllasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten (Ausstreuen von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert 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 Verstickung 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 Deiches überschwemmt werden kann. Insbesondere ist dieses Gebiet bei Elbehochwasser durch entstehendes Drainage- und Qualmwasser gefährdet.

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. 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 den Bebauungsplan Nr. 267-4 "Am Pechauer Platz" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

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

Siegel

ObVerming./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

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

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

Siegel

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

Siegel

Oberbürgermeister

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

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 ausgelegen. 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

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 267 – 4 "Am Pechauer Platz" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 267 – 4 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

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

Siegel

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Nutzungsschablone

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

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Verkehrflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	Verkehrfläche 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünfläche, öffentlich	
	Spielplatz	

Sonstige Planzeichen

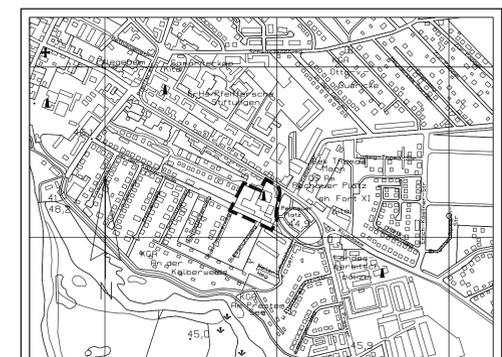
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	a Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger und Anlieger b Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit c Geh- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger	
	Stahlmast Oberleitung 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 : 1.000



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

Russchnitt aus der topographischen Stadtkarte M 110 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2004