



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Fassung und i.V. mit den §§ 1-25 der Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

§1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB i.V. m. § 3 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als reines Wohngebiet, dem Wohn dienend, gemäß § 3 BauNVO vorgesehen.

(2) Die in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 Bau NVO).

§2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planentwurf von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Anteilbeweis von 0,40 nicht überschreiten.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20. und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verringern. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.

(2) Entsprechend Fällgenehmigung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 31.01.2013 sind 8 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, mehrjährig verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

§4 Maßnahmen zu Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

(1) Aufgrund der Breiten von min.3,83 m und 4,20 m soll im Plangebiet eine Einbahnstraßenregelung erfolgen. Die zukünftig öffentliche Verkehrsfläche soll darüber hinaus als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden.

**Hinweise:**

(1) Vorschläge zur Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen:

Bäume:  
Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sand-Birke (Betula pendula), Korkorn (Corylus avellana), Winterlinde (Tilia cordata), Faulbaum (Rhamnus frangula)

Sträucher:  
Blaubeimweiden (Philadelphus coronarius), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Harnappel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Forsythie (Forsythia intermedia), Schmetterlingsstrauch (Buddleja in sorten)

Die Vorschläge der Stadt Magdeburg für geeignete Gehölze und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die UNB auf das konkretere Umfeld minimiert bzw. konkretisiert.

(2) In überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist auf Grund hoher Grundwasserstände in Folge der Hochwasserführung eingedickter Gewässer mit Quaim- und Drängwasser sowie mit Überschwemmungen zu rechnen. Diese Gefährdung ist jedoch abhängig von der höhenmäßigen Lage des Standortes und muss sich nicht auf das Vorhaben beziehen, sondern eventuell nur auf Zufahrtsstraßen und wegs sowie auf Vor- und Entsorgungssysteme. Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder -nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

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

**1. Planzeichenerklärung**  
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)  
Stg = Staffelgeschoss  
F = Flachdach  
1,2 = Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

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

— = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)  
— = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
— = Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

— = Straßenbegrenzungslinie  
— = Straßenverkehrsfläche  
— = öffentliche Straßenverkehrsfläche  
— = private Straßenverkehrsfläche  
— = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

— = Flächen mit Regelungen  
— = Kellerraum - Winterquartier von Fledermäusen

**6. Sonstige Planzeichen**

— = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**7. Zusätzliche Planzeichen**

— = Fahrtrichtungspfeil



Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 264-1 "Burchardstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 264-1 "Burchardstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS 0324/13 Anlage\_3  
Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1  
"Burchardstraße"  
Stand: September 2013

M 1:500

**Verfahren**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... gemäß § 1 Abs. 3 und § 13a BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 264-1 "Burchardstraße" beschlossen.  
Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... über das Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1 "Burchardstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 264-1 "Burchardstraße" auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung beiliegend.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 264-1 "Burchardstraße" übereinstimmt.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... über das Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1 "Burchardstraße" und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10 August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den Bebauungsplan Nr. 264-1 "Burchardstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 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 .....  
Siegelabdruck  
Stadtplanungsamt

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Övermiring / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

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

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 264-1 "Burchardstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgeteilt.

Magdeburg, den .....  
Siegelabdruck  
Oberbürgermeister

**Kartengrundlage**

Kartengrundlage:  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 793  
Stand der Planungsunterlagen: März 2013

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:  
durch: Landeshauptstadt Magdeburg, Fachbereich 62  
am: 02.03.2013  
Aktenzeichen: 0026/13

