



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

- I. Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)  
 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)  
 St = Staffageschloß  
 F = Flachdach  
 1,2 = Geschichtszahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 — = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 — = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 — = Straßenverkehrsfläche  
 — = öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 — = private Straßenverkehrsfläche  
 — = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**  
 — = Flächen für Versorgungsanlagen  
 — = Abfall  
 — = Flächen mit Regelungen  
 — = Kellerraum - Winterquartier von Fließmüssen  
 — = Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**  
 — = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 — = Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - 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

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Fassung und i.V.m. mit den §§ 1-25 der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes 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. § 4 BauNVO
- Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, vorwiegend dem Wohn dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.
  - Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs. 6 BauNVO).
- §2 Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planentwurf von Grundflächenzahl, Geschichtszahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgelegt.
  - Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 16 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflussbereich von 0,40 nicht überschreiten. Eine Überschreitung wird bei GFZ > 0,5 nicht zugelassen.
- §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB
- Die Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhäusern 350 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
  - Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu vereinigen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.
  - Entsprechend Fälligkeit der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 31.01.2013 sind 8 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, mehrfach verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
- §4 Maßnahmen zu Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Aufgrund der Breiten von min. 3,83 m und 4,20 m soll im Plangebiet eine Einbahnstraßenverengung erfolgen. Die zukünftig öffentliche Mischverkehrsfläche soll darüber hinaus als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden.
- Hinweise:**
- Vorschläge zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen:  
 Bäume:  
 Feldahorn (Acer campestris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sand-Birke (Betula pendula), Rostorn (Crataegus laevigata), Winterlinde (Tilia cordata), Felsenbirne (Amelanchier fruticosa)  
 Sträucher:  
 Bauernjasmin (Philadelphus coronarius), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum), gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Kornelrösche (Cornus mas), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Europäische Forsythie (Forsythia intermedia), Schneidegesselsack (Buddleia im aurea)  
 Die Vorschläge der Stadt Magdeburg für geeignete Gehölze und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die UNB auf das konkrete Umfeld minimiert bzw. konkretisiert.
  - In überschnemungsfähigen Gebieten ist auf Grund hoher Grundwasserstände in Folge der Hochwasserführung eingebetteter Gewässer mit Quai- und Drängewasser sowie mit Überschnemungen 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 -wege sowie auf Ver- und Entsorgungssysteme. Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder -nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen. Aufgrund seiner Höhenlage auf dem "Pfeifenberg" mit 49,50 m ü. NN liegt das Gebiet deutlich über dem Hochwasserstand von 09.06.2013 mit 47,35 m ü. NNH.
  - Sollten L.R. der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftbau u. a.) bzw. bei der Errichtung der Wohnbebauung (hier Einfamilienhäuser) sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austritt von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 5402715).

**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 ausliegen.

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: 00261/13

Landeshauptstadt  
 Magdeburg

DS 0295/14\_Ange\_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1  
 "Burchardstraße"  
 Stand: Juli 2014

Maßstab: 1: 500

