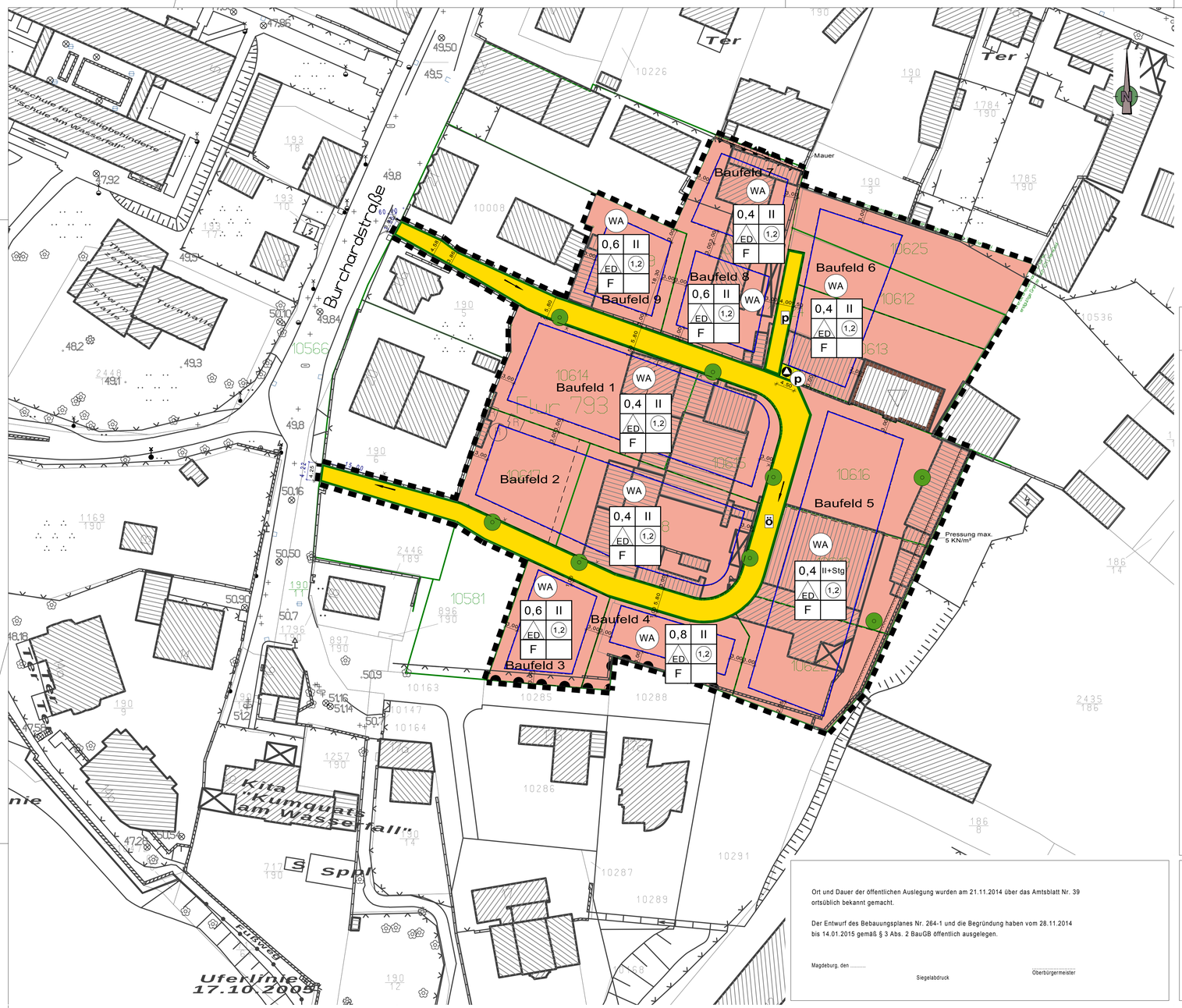

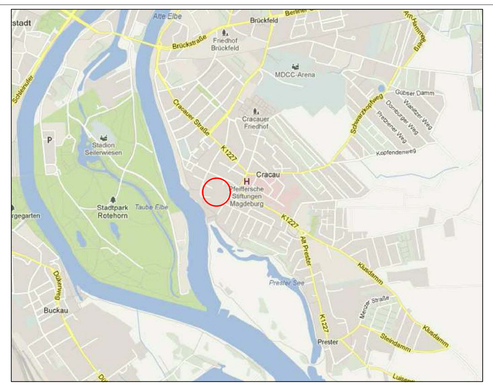

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Verfassung und i.V. mit den SS 1-25c der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- 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. § 4 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, vorwiegend dem Wohnen dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.
(2) Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige 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 Planeintrag 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 Abflußbeiwert 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

(1) Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(2) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.
(3) Entsprechend Fällgenehmigung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 31.01.2013 sind 8 Laubbäume mit Hochstamm und einem Stammumfang von 20-25 cm, mehrfach 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 Mischverkehrsfläche soll darüber hinaus als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden.
(2) Die Anschlussbereiche (Gehbahnen) werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

§5 Maßnahmen zum Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

(1) Die festgesetzten Einfriedungen (Mauer, Höhe 2,00 m) werden auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert und Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Hinweise:

(1) Vorschlagsliste zur Bepflanzung mit standortgemäßen einheimischen Gehölzen sowie Hecken- und Strauchpflanzen:

Bäume:
Feldahorn (Acer campestra), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Sand-Birke (Betula pendula), Rotdorn (Crataegus laevigata),
Winterlinde (Tilia cordata), Faulbaum (Rhamnus frangula)

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

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

(2) In überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist auf Grund hoher Grundwasserstände in Folge der Hochwasserführung eingedeichter Gewässer mit Qualm- und Drängewasser 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 -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 "Petersilienberg" mit 49,50 m ü. NHN liegt das Gebiet deutlich über dem Hochwasserscheitel vom 09.06.2013 mit 47,35 m ü. NHN.

(3) Sollten i. R. der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) bzw. bei der Errichtung der Wohnbebauung (hier Einfamilienhäuser) sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten 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).

(4) Direkt an das Gebiet schließen sich Gebäude der Kirchengemeinde "St. Briccius und Immanuel" Babelsberger Str. 2 und die Landeskirchliche Gemeinschaft Burchardstr. 20 an. Das Gemeindehaus der Kirchengemeinde wird für Veranstaltungen jeglicher Art auch an Sonntagen und in der Nachtzeit genutzt. Hier kann es auch bei bestimmungsgemäßer Nutzung zu Lärmbelästigungen vielfältiger Art kommen. Das Glockengeläut ist als sozialadäquat in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu dulden. Auch in Bezug auf die Aktivitäten der Landeskirchlichen Gemeinde sind Lärmbelästigungen nicht ausgeschlossen.

(5) Die betreffende Fläche wurde durch das Technische Polizeiamt / Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (TPA/KBD LSA) anhand der zt. dort vorliegen Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten Flächen, auf denen erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

(6) Auf der gesamten Fläche im Geltungsbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Denkmalsubstanz (früheisenzeitliche Einzelfunde und Siedlungsbefunde, ggf. auch mittelalterliche Körpergräber) zu rechnen (abgesehen von den bereits durch den Industriebau-Brauerei - gestörten Bereichen, so dass Bodenbewegungen im Zuge von Bauvorhaben im Vorfeld mit dem LDA abgestimmt werden sollten.

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

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 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. 1BauNVO)

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

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
= Baugrenze (§ 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 für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Abfall
p private Müllfläche

6. 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
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6.BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

8. Zusätzliche Planzeichen

Fahrtrichtungspfeil
Mauer

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2014 über das Amtsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1 und die Begründung haben vom 28.11.2014 bis 14.01.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Stadtplanungsamt

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014(GVBl. Nr. 12, S. 288) 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

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-1 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

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 20.02.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264-1 „Burchardstraße" beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 07.03.2014 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 auf seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

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 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 .....
Siegelabdruck
Stadtplanungsamt

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 27.05.2014 erfolgt.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.11.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den .....
Siegelabdruck
Oberbürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage:

Gemarkung: Magdeburg
Flur: 793
Stand der Planungsunterlage: März 2013 / Aktualisierung im Geltungsbereich 2015

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
am: 01.06.2009
Aktenzeichen: [ALK I 0312013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
IA 18/1-10159109

Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0101/15 Anlage_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-1

"Burchardstraße"

Stand: Juli 2015

Maßstab: 1: 500

Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Karl-Schurz-Str. 1, 39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2013