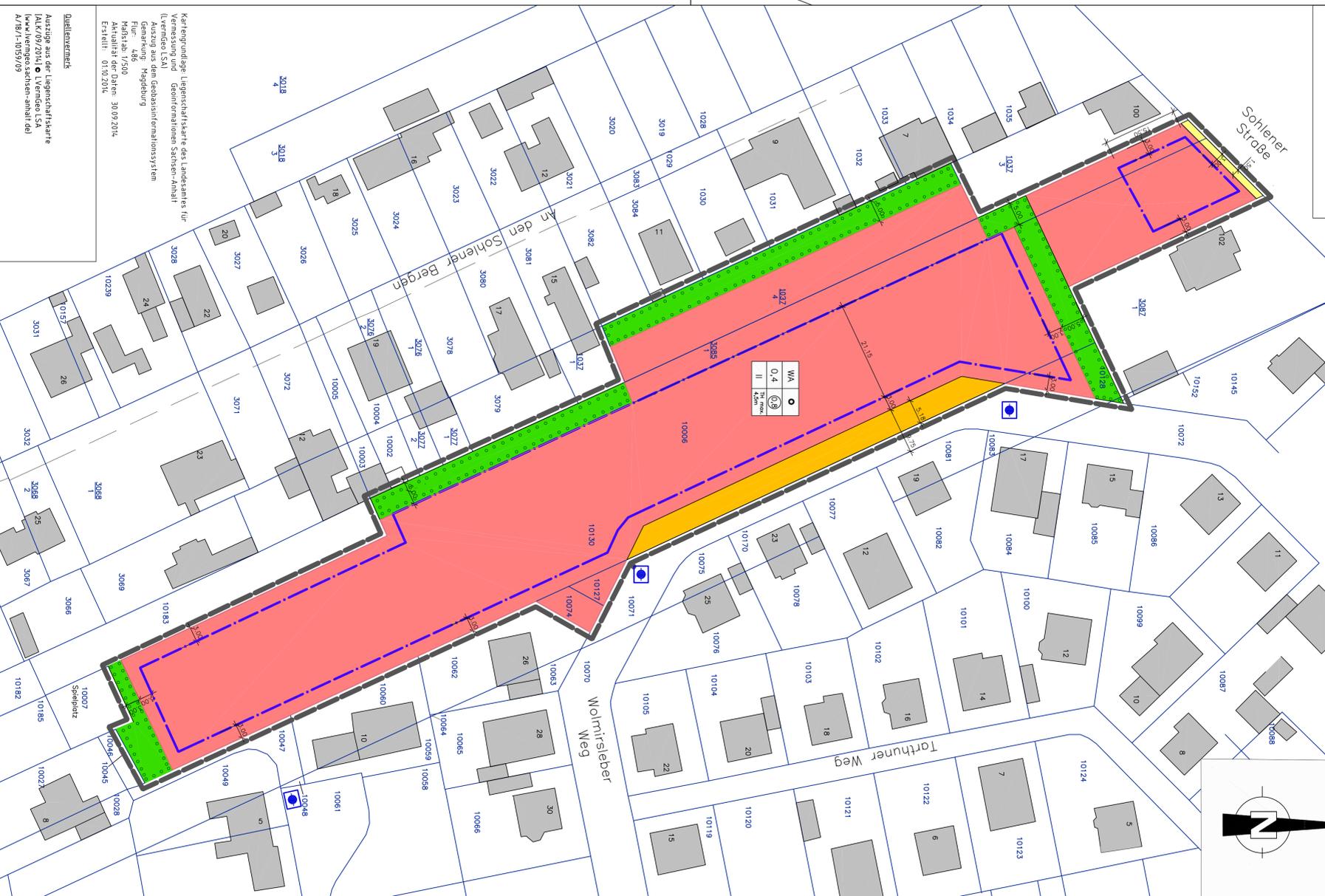


# Planteil A



# Planteil B – Textliche Festsetzungen

<p>Rechtsgrundlage</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund § 14 und § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 321) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmäßigen (PlanV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)</p> <p>Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.</p> <p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO</p> <p>3. Maß der baulichen Nutzung – Die Dienstverleiungsgemäßheit der Grundflächenzahl</p> <p>Grundflächenzahl 0,4 – Die Zahl der Vollgeschosse II</p> <p>Zahl der Vollgeschosse II</p> <p>Die maximale Traufhöhe wird mit 4,5m festgesetzt.</p> <p>Der Bezugspunkt für die mittlere Höhenlage der Straßenebene ist die mittlere Höhenlage der Straßenebene, die an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Die Mindestgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 350m<sup>2</sup> (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).</p> <p>II. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Zusätzliche Verbindungen von Flächen sind weitestgehend zu vermeiden</p> <p>Wasserdurchlässige Belagfestlegungen der Wege und Plätze sind anzukunden</p> <p>Private Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie maximal 50m lang, nicht mehr als 4 Wohngrundstücke angrenzen sind und die zu unterschiedlichen Gebäude maximal 50m vor der nächst erreichbaren öffentlichen Straße errichtet sind.</p> <p>II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§91 I Nr. 20 BauGB i. V. mit § 18 BImSchG)</p> <p>Die im Plan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einzuhalten, Stängelgeraden Bäume und Sträucher zu Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Planung der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.</p>	<p>1. 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 vom 22.09.2004 (IGBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... den Bebauungsplan Nr. 489-1A „Am Wellenberg“ - Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung Planteil A) und dem Text (Planteil B), Magdeburg, den</p>	<p>2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Legenheitskataloges und weist die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>3. Verfahren</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.06.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Teilbereichs A beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.06.2016 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 23.10.16 durchgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>5. Die Mitteilung und Anlage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § Abs. 4 BauGB erfolgt.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>6. Die von der Planung betrieblich Bestanden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Schreiben von Abgabe einer Stellungnahme und zur Auslegung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltpolitik aufgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>7. Die von der Planung betrieblich Bestanden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Schreiben von Abgabe einer Stellungnahme und zur Auslegung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltpolitik aufgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>8. Die Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.06.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 489-1A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.16 bekannt gemacht.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben von Abgabe einer Stellungnahme und zur Auslegung über den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltpolitik aufgeführt worden.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>9. Nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 12.06.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung genehmigt.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 489-1A des Text (Planteil B) in der Fassung von Magdeburg, den</p>	<p>11. Es wird hiermit bekanntlich, dass dieser Plan mit der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 489-1A übereinstimmt.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 489-1A des Text (Planteil B) ist bekanntlich worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 489-1A „Am Wellenberg“ - Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Magdeburg, den</p>	<p>13. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die Verhältnisse der Flächen gemäß § 214 Abs. 2 BauNVO zu untersuchen und die Abweichung vom Bebauungsplan zu ermitteln. Die Abweichung vom Bebauungsplan ist dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg, den</p>
--	---	--	--	--	---	--	--	---	---	--	---	--	--

# Planzeichenerklärung

(nach § 2 Abs. 4. und 5. 2. Halbsatz PlanV 90)

	1. Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet (Allg. WohnV)
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	o = offene Bauweise
II	0,4 = Grundflächenzahl
1/45m	0,8 = Geschosshöhenzahl
	II = Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß
	TH max = maximale Traufhöhe 4-5,50m
	3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze (B23Abs. 3 BauNVO)
	4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	5. Sonstige Flächenzeichen
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
	Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Niederspannungsfreileitung
	Hydrant 96, m <sup>2</sup> /h
	6. Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Landeshauptstadt Magdeburg



DS/SS1/15 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

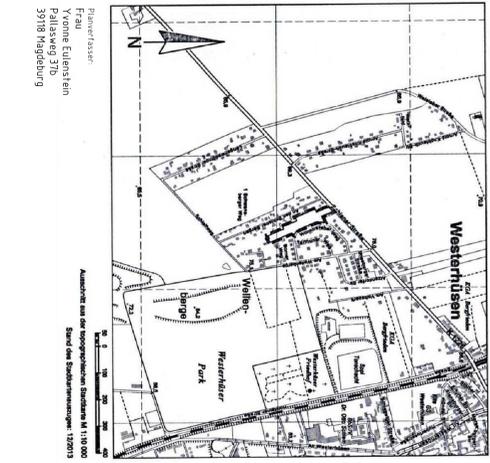
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 489-1A AM WELLENBERGE, Teilbereich A

Stand November 2015

Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

Yvonne Eulenstein  
Palisadeweg 37b  
39118 Magdeburg

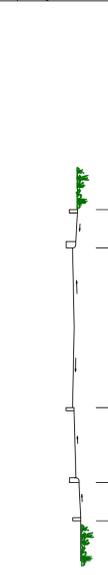


Planzeichenerklärung

Yvonne Eulenstein  
Palisadeweg 37b  
39118 Magdeburg

Ausgabe: am 08.10.2015, Stand des Bebauungsplans: Nr. 12/2013

Quelle: Kartengrundlage: Legenschaftskarte der Landesämter für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LAV/09/2014) • LVermGeo, USA (www.vermessungs-sachsen-anhalt.de) A/18/1-10/15/09



13. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die Verhältnisse der Flächen gemäß § 214 Abs. 2 BauNVO zu untersuchen und die Abweichung vom Bebauungsplan zu ermitteln. Die Abweichung vom Bebauungsplan ist dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg, den