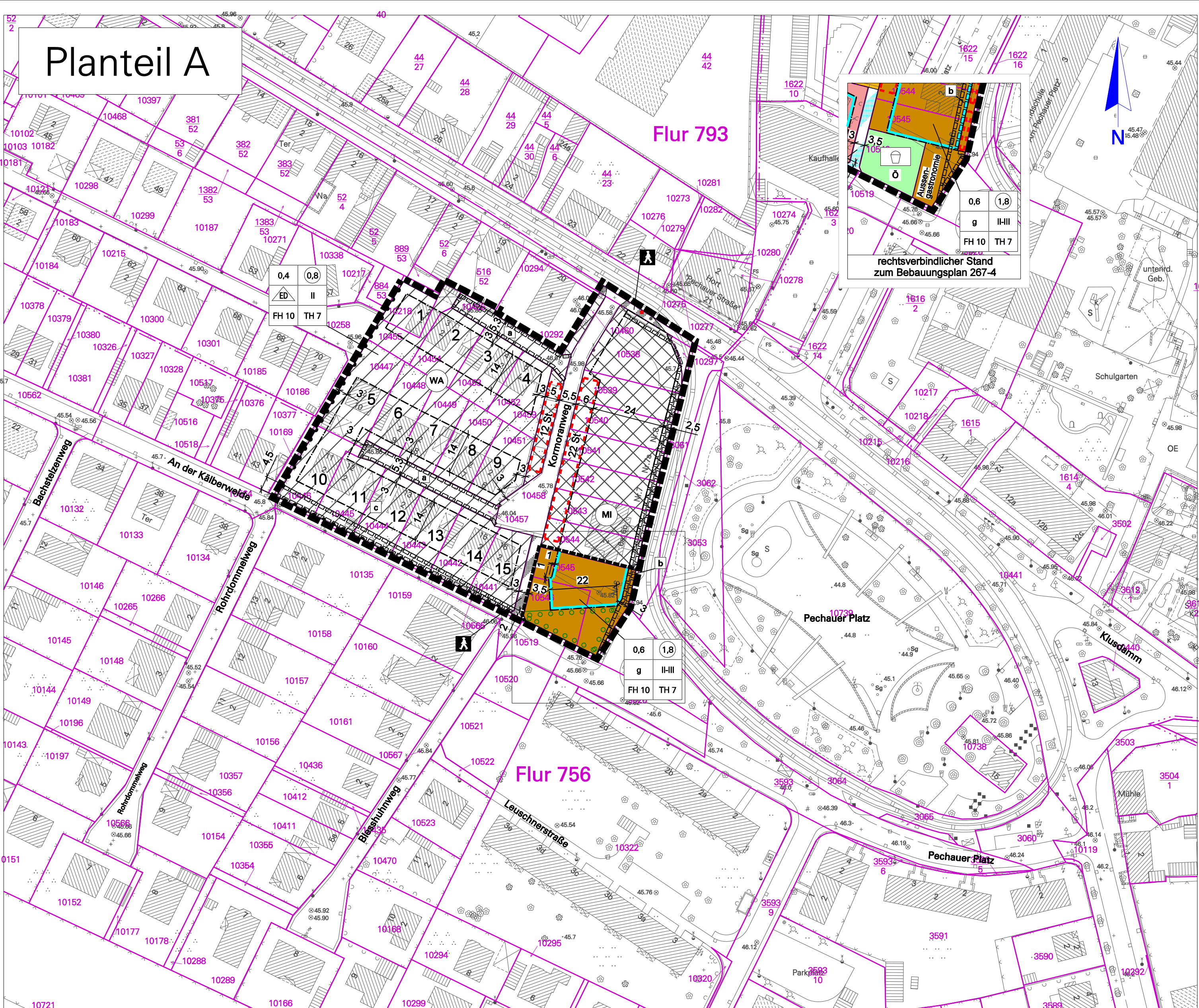
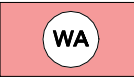




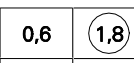
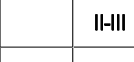
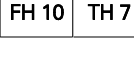
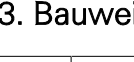
Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

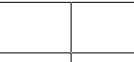
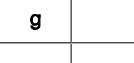
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 iVm. § 19 BauNVO)
	(1,8) = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
	II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
	FH ... = Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt = 46m über NHN
	TH ... = Traufhöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt = 46m über NHN

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

	g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
	ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
---	--

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	a = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger
	b = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
	c = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

II. Nachrichtliche Übernahmen

	Stahlmast Überleitung Straßenbahn
---	-----------------------------------

Planteil 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
- Vergnügungsstätten
und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Absatz 3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a 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 Mindestgrundstücksgröße 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 Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind zusätzlich 1 großkroniger Baum und 2 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste anzuordnen. 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.

Ergänzungen und redaktionelle Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 267-4

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	Buddleia davidii	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Roßer 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 Sorten	Malus spec.	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Gold - Johannisbeere	Ribes aureum	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Blut 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
Weigelia in Sorten	Weigelia florida	Strauch, 2xv., 60-100 cm
sowie alle Obst- und Beerensträucher auf den Wohngrundstücken		

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 als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntgabe vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten 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.

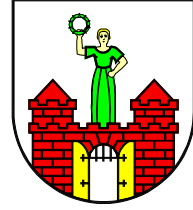
Hinweis zum Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse 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.

Landeshauptstadt Magdeburg



DS0406/16 Anlage 2

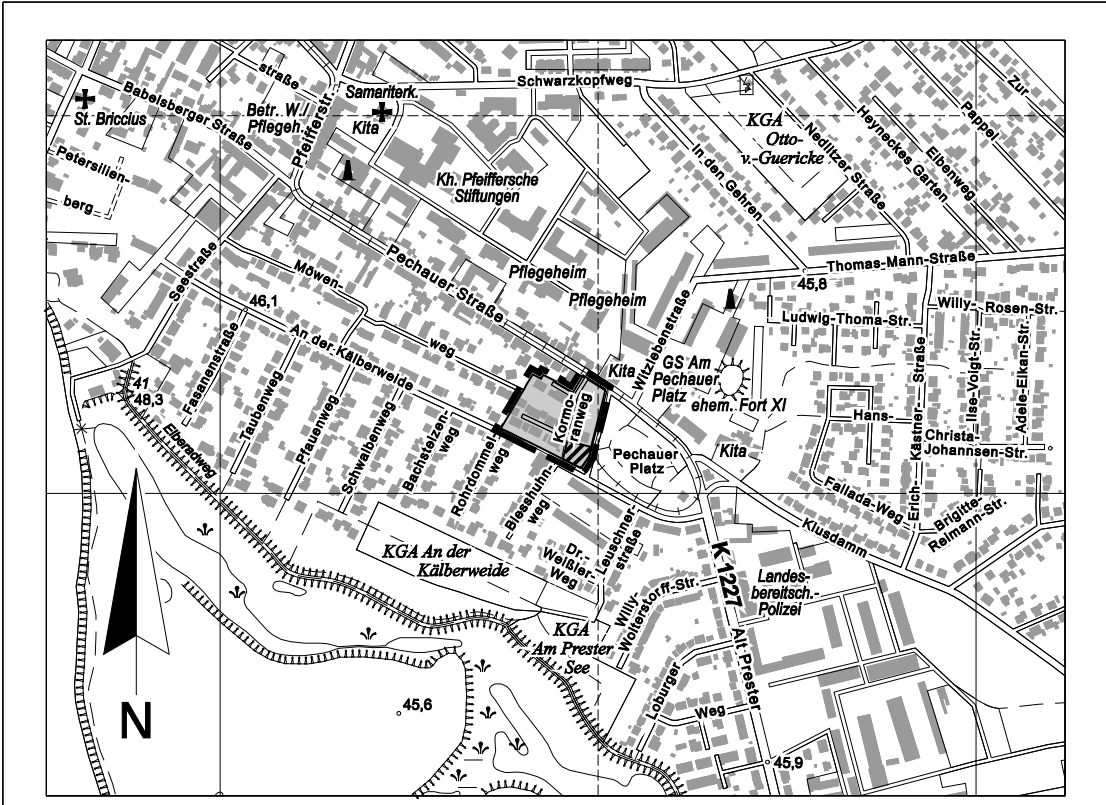
Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-4

AM PECHAUER PLATZ, im Teilbereich

Stand: September 2016

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2016