

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

- | | | |
|---|-------|---|
| 0,4 | II | 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 iVm. § 19 BauNVO) |
| TH 8,0 | FH 12 | II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 Nr.1 i. V. mit § 19 BauNVO) |
| TH ... = Traufhöhe als Höchstgrenze, Bezugspunkt = 46,25m über NN | | |
| FH ... = Firsthöhe als Höchstgrenze, Bezugspunkt = 46,25m über NN | | |

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

- E = nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche

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

- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Leitung unterirdisch, Gasleitung DN 100

Planteil B Textliche Festsetzungen

 Ergänzungen und redaktionelle Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 267-3

- § 1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude statthaft. In diesen Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig, soweit sie den Wohnräumen deutlich untergeordnet sind. (§ 3 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 13 BauNVO)
- § 2 Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig soweit sie nach Anzahl Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. (§ 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 3 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- § 4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- § 5 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- § 6 Die maximale Höhe der Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Anliegerstraßen 1,3 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- § 7 Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist daselbst zu speichern, zu verdunsten, oder zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- § 8 In den Häusern im WA-Gebiet und im WR-Gebiet nördlich des Dr.-Weißler-Weges sind offene Feuerungsstätten nicht statthaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- § 9 Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche ist mit offenen Bereichen, Gehölzgruppen und geschlossenen Heckenpflanzungen am südlichen und westlichen Randbereich auszugestalten (Pflanzquote: je 100 m² 10 Sträucher, 1 klein- oder mittelgroßer Laubbaum oder Obstbaum / Mindestqualität Laubbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 cm, Sträucher: 3 Tr. und H 60 - 100 cm). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- § 10 Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 150 m versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume sind anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- § 11 Bei der Gestaltung von Lichtenanlagen mit Außenwirkung sind Lampen zu verwenden, die den Anteil der angelockten Tiere (insb. Nachtfalter) gering halten. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- § 12 Der planexterne Ausgleich in Höhe von 597 Wertpunkten erfolgt durch anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der Sülzeau Beyendorf auf dem Flurstück 89 der Flur 3. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Schaffung eines Kleingewässers, die Pflanzung von Weidegehölzen, einer Dauerbrache mit potenziell natürlicher Vegetation sowie die Entwicklung von Feuchtgrünland und die Aufwertung eines Grabens durch naturnahe Gestaltung.
- § 13 Durch die Umwandlung des öffentlichen Spielplatzes mit 325 m² in ein allgemeines Wohngebiet mit 325 m² und einer GRZ von 0,4 wird ein Eingriff vorbereitet, der nach Magdeburger Modell ein Minus von 85 Wertpunkten verursacht. Durch das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg (als Verursacher des Eingriffs) sind diese 85 Wertpunkte auszugleichen.

HINWEISE

1. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2009 ist zu beachten.
2. Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
3. In Abhängigkeit vom Elbhochwasser kann im Plangebiet das Grundwasser stellenweise bis 0,5 m unter Geländeoberfläche (siebenjähriges Hochwasser), im Extremfall sogar bis zur Geländeoberfläche (hundertjähriges Hochwasser) ansteigen. Diese Grundwassersituation kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.

Landeshauptstadt Magdeburg



DS0405/16 Anlage 2

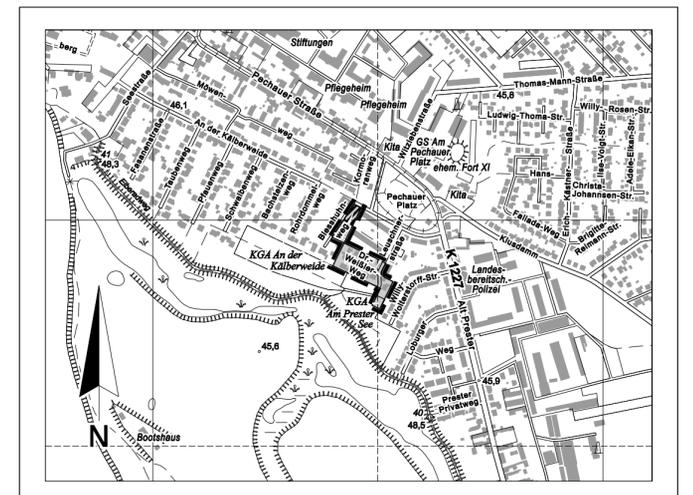
Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 267-3

LEUSCHNERSTRASSE, 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 Stadtkartenausgusses: 07/2016