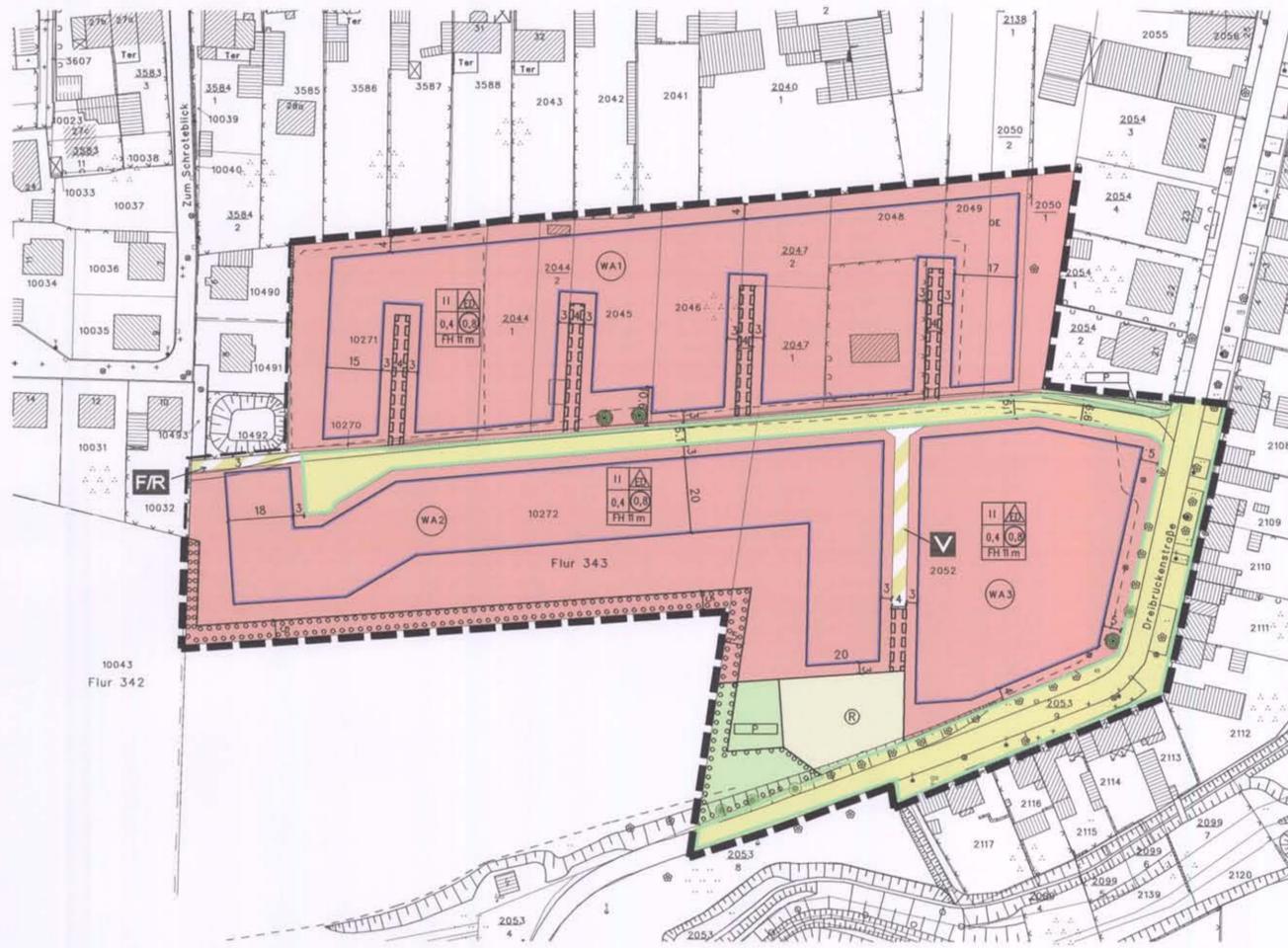


PLANTEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)



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

- z.B. 0,9 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschöße als Höchstmaß
- FH II m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche
- Privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

- Anpflanzung: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Teilbereich A (§ 9 Abs.7 BauGB)

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 05/07

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Flur: 342, 343, Stand der Planunterlage: 01/07

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung: Auszug aus der Lieg.-karte für Bauleitplanung LVernGeo SA, Aktenzeichen A9-9078/08

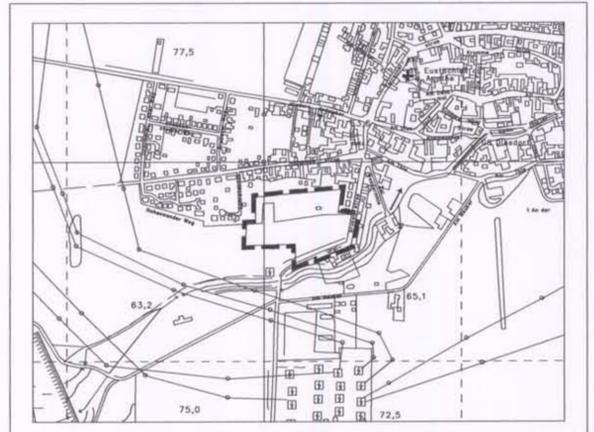
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0419/08_Anlage_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 366-1B
HOLLEHOCHSTRASSE/ DREIBRÜCKENSTRASSE, Teilbereich B**

Satzung Stand: Juli 2008

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser: **Completbau- u. Entwicklungsgesellschaft mbH Magdeburg**, Haeckelstraße 10, 39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000, Stand des Stadtkartenauszugs: 09/2007

Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) und werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2. Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.4 und § 21a Abs.3 BauNVO in den hier bestimmten Umfang ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist bei Grundstücken, die kleiner als 450 m² sind, eine Überschreitung bis 5 v.H. zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA2 wird die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Begrenzungslinie der Bereich begrenzenden öffentlichen Straße bzw. privaten Straße/Wohnweg, über die das Baugrundstück erschlossen wird. (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- 2. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB, § 9 Abs.1a BauGB)**
- 2.1. In der auf privaten Flächen festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit Hinweis auf die Artenliste gem. Umweltbericht standortgerecht heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher werden mit der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/80 festgesetzt. Die Pflanzungen sind spätestens 2 Pflanzperioden nach Bezugserfertigung der Gebäude durchzuführen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).
 - 2.2. Auf den für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen.
 - 2.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenen Bäume bzw. als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft und unverseht zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Bäume wirksam gemäß DIN 18920 zu schützen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25b BauGB)
 - 2.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Wohnwege sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Befestigungsarten, z.B. Okopflaster herzustellen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).
 - 2.5. Niederschlagswasser von öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Verdunstung und Versickerung maßgeblich dem nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.6. Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie deren Nebenanlagen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 2.7. Der Ausgleich des planetaren Defizits in Höhe von 440 Wertpunkten erfolgt durch anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 71/6 der Flur 335 (Kleingartenanlage Diesdorf). Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Beteiligung an der Herstellung einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des o.g. Flurstückes durch Anpflanzen von Obstgehölzen. Die Festsetzung wird anteilig den Baugrundstücken zu 81,2 % und den Erschließungsanlagen zu 18,8 % zugeordnet. (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
- Hinweise:**
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützten Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg –Baumschutzsatzung– vom 29.07.1993 ist zu beachten. Im Plangebiet können zeitweilig tieffrequente Geräusche aus dem Umspannwerk Diesdorf wahrnehmbar sein. 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Arbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Im westlichen Bereich des Plangebietes ist mit dem Auffinden eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs.2 Nr.3 DenkmSchG LSA zu rechnen. Vor der Durchführung erdgreifender Maßnahmen ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Der Hinweis bezieht sich auf eine Fläche die wie folgt umgrenzt werden kann: im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10270 und die Südgrenze der Flurstücke 10492 und 10493, im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10272, im Süden durch die Südgrenze des Plangebietes auf einer Länge von ca. 70 m und von dort aus parallel zur Westgrenze nach Norden verlaufend. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 343.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 22.04.2009 den Bebauungsplan Nr. 366-1B "Hollehochstraße/Dreibrückenstraße", Teilbereich A, und dem Text (Plan Teil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 02. MRZ. 2009

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.366-1B, Teilbereich B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 02. MRZ. 2009

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 25.02.09

ObVerm./ Fachdienst Geodäsie

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 22.04.2009 den Bebauungsplan Nr.366-1B, Teilbereich B als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 02. MRZ 2009

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 25.09.2007 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 02. MRZ 2009

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplan Nr.366-1B, Teilbereich B ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.366-1B "Hollehochstraße/Dreibrückenstraße", Teilbereich B ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 02. MRZ. 2009

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2007 gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 02. MRZ 2009

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr.366-1B, Teilbereich B übereinstimmt.

Magdeburg, den 05.03.2009

Stadtplanungsamt

Magdeburg, den