



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Fassung und i.V.m. mit den §§ 1-25c der Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BOdV), § 3(2), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) 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 (§ 5 Abs. 6 BauNVO).

§2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächezahl, Geschosflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgelegt.  
(2) Die Grundflächezahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 16 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 2% überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflußwert von 0,40 nicht überschreiten. Eine Überschreitung wird bei OF > 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 Mindestgrundstückgröße 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 verbleiben. Geeignete Maßnahmen zum Auslaufen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.  
(3) Entsprechend der Fälligkeit der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 31.01.2013 sind 5 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 Verkehrsfläche 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 Vorhabensträgers realisiert und Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

**Hinweise:**

(1) Vorschläge zur Bepflanzung mit standortgemäßen einheimischen Gehölzen sowie Hecken- und Strauchpflanzen:  
Bäume:  
Fächerahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sand-Birke (Betula pendula), Rostorn (Crataegus laevigata), Winterlinde (Tilia cordata), Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Straucher:  
Baumjasmmin (Philadelphus coronarius), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum), gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinalis), Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Forsythie (Forsythia intermedia), Schmiedegilbweid (Salix in sortis)  
Die Vorschläge 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 eingediehter Gewässer mit Quall- und Drängwasser 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 Vor- und Entsorgungssysteme. Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder -nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen. Aufgrund seiner Höhelage auf dem "Petersienberg" mit 49,50 m ü. NNH liegt das Gebiet deutlich über dem Hochwasserstand von 50,00-50,10 m ü. NNH.

(3) Sollen i. R. der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes oder anderer Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftbau o. ä.) bzw. bei der Errichtung der Wohnbauten (hier Einfamilienhäuser) sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen o. ä. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffüllen von Freistoffen, Auffüllungen durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 5402715).

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

(5) Die betroffene Fläche wurde durch das Technische Referat / Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (TRAK/LSA) anhand der zuletzt vorliegenden Unterlagen (Belastungsarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich als Kampfmittelverdrachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auftreten von Bombenabwurfgeräten gerechnet werden. Insoweit sollten Flächen, auf denen erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

(6) Auf der gesamten Fläche im Geltungsbereich ist mit dem Auftreten archaischer Denkmalsubstanz (frühneuzeitliche Einfriedung und Siedlungsbebauung, ggf. auch mittelalterliche Körpergräber) zu rechnen (abgesehen von den bereits durch den Industrie- und Brauereigebieten 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 PlanV)

**I. Planzeichenerklärung**  
1. Art der 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 = Grundflächezahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO)  
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)  
ED = Stallplatz  
F = Flächzahl  
1,2 = Geschosflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

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

WA 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  
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)  
Umgegrenzung 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)  
Umgegrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

8. Zusätzliche Planzeichen

Fahrtrichtungs Pfeil  
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 ausgelegt.

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 07.09.2015

Siegelabdruck

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg

DS 0101/15 Anlage\_2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-1

"Burchardstraße"

Stand: Juli 2015

Maßstab: 1: 500

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 03.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 264-1 „Burchardstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

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

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

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 23. SEP. 2015

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 § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 07.03.2014 über das Amtsblatt Nr. 09 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

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 08. SEP. 2015

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 03.09.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

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 14-173 öffentliche Offenelegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 27.05.2014 erfolgt.

Magdeburg, den 08. SEP. 2015

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 08. SEP. 2015

Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 264-1 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 07.09.2015 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 09. SEP. 2015

Oberbürgermeister

**Kartengrundlage**

Kartengrundlage:

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

Stand der Planungsunterlagen:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:

durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo)  
am: 01.06.2009  
Aktezeichen: [ALK I 0312013] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-101509

