

Aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), 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. 298), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 27.10.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 27.10.2020

ObVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 21.01.2016 gemäß §1 Abs. 3 und 8, sowie §2 Abs. 1 sowie §13a BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich, 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 §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.02.2016 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitlichen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

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

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 26.01.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2017 über das Amtsblatt Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich und die Begründung haben vom 17.02.2017 bis zum 17.03.2017 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich übereinstimmt.

Magdeburg, den 27.10.2020

Stadtplanungsamt

Nach Prüfung, gemäß §3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich auf seiner Sitzung am 27.10.2020 als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“ im Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom 27.10.2020 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in §214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27.10.2020

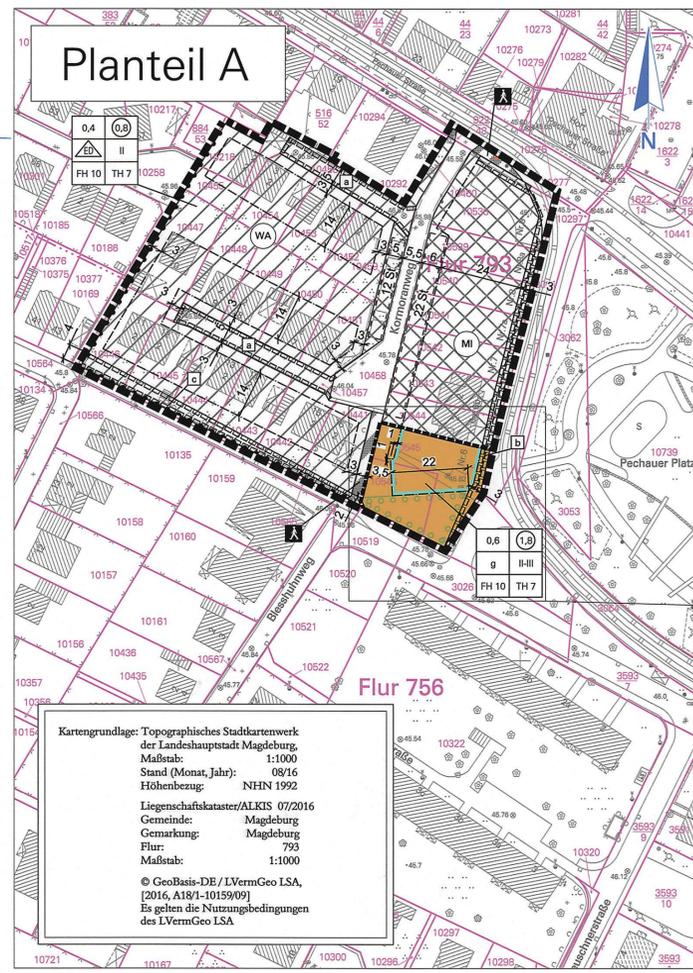
Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister

Magdeburg, den 27.10.2020

Oberbürgermeister



Planteil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

- 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 Nettverkaufsfläche 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 anzupflanzen. Es sind keine Obstbäume zu verwenden.
- 3.3 Auf den Baugrundstücken 3, 4, 5, 6 und 8 der Wohnbaufäche 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	Buddleja davidii	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Haselnuss	Corylus avilana	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Einriffiger 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 - Johannesbeere	Ribes aureum	Strauch, 2xv., 60-100 cm
Blut Johannesbeere	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**
- Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen**
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
- Kampfmittel**
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
- Baumschutzsatzung**
 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Alltlasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- Grundwasser**
 Aufgrund stark natürlich schwankender Grundwasserstände können bei der Errichtung von Kellerbauwerken und Zisternen entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich sein.
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse nur mit Einschränkungen möglich.
 Das anfallende Regenwasser der Änderungsfläche ist weiterhin vollständig dezentral zu entsorgen.
- Hochwasserschutz**
 Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Fläche, die durch Deiche gegen Hochwasser geschützt ist. Eingedeichte Flächen können bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden, auf die Risikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz wird hingewiesen.

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) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,6 (1,8) = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 iVm. § 19 BauNVO)
 1,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 iVm. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 iVm. § 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Ö Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
- 6. 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)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen B-Plans 267-4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 ----- Grenze des Änderungsbereiches (§ 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 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 c = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Stahlmast Oberleitung Straßenbahn

Landeshauptstadt Magdeburg
 DS0287/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267-4
 AM PECHAUER PLATZ, im Teilbereich
 Stand: Juni 2020
 Maßstab: 1 : 1 000

