

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)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

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

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

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- 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

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 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

- § 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 die Wohnräume 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.-Weiler-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 m² 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 Lichnanlagen 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 Sützeau 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.

HINWEISE

1. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 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 Grundwasserlagesituation kann besondere bauliche Anlagen bei der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden lassen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.07.2006 den Bebauungsplan Nr. 267-3 "Leuschnerstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 12. Juli 2006

Oberbürgermeister

Bürgermeister

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

Magdeburg, den 07.07.2006

Obv. Vermessung / Stadtvermessungsamt

Bürgermeister

Verfahren gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 267-3 nach der seit dem 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.04.2004 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267-3 "Leuschnerstraße" beschlossen.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.06.2004 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267-3 und der Begründung haben vom 21.05.2004 bis 22.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 267-3 "Leuschnerstraße" nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 06.07.2006 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 267-3 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom April 2006 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 11.07.2006

Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 267-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 267-3 "Leuschnerstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 19.07.06

Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 267-3 übereinstimmt.

Magdeburg, den 19.07.2006

Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 23.07.2007

Stadtplanungsamt

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 101.53

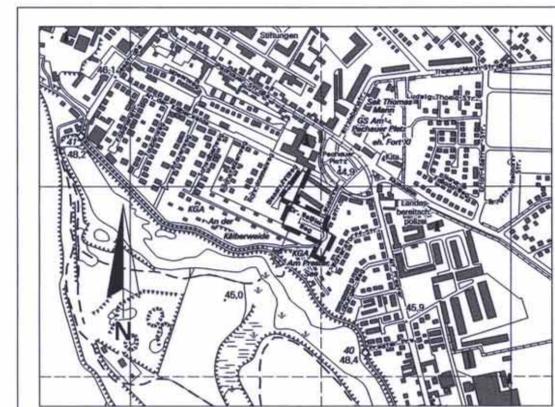
Auftrags-Nr. Ausf.-Nr.
19.07.06
19.07.06

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 267-3

LEUSCHNERSTRASSE

Stand: April 2006

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Magdeburg
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2006