



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZv 90)

ART DER NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1 + 1.3 + 7.2 + 7.3)
- WA1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2 + 7.3)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.7 Geschossflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- △ Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindergarten

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche
- Sichtdreieck (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

VERSORGUNGSANLAGEN

- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Gas
- Leitung, unterirdisch (KV und TWL)
- Schutzstreifen, beidseitig 10 m (s. textliche Festsetzung Nr. 8)

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage, öffentlich (s. textliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärten, privat (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2)
- Zweckbestimmung: Spielplatz, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- Gst Zweckbestimmung: Gemeinschaftsplätze (s. textliche Festsetzung Nr. 6 + 7.4)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Begünstigte: Anlieger und Versorgungsunternehmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**
 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind zulässig (§ 4 I.V. mit § 1 Abs. 5-9 BauVO):
 - Wohngebäude
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Nicht zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften und Videotheken
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind zulässig (§ 4 I.V. mit § 1 Abs. 5-9 BauVO):**
 - Wohnungen, nur ab dem 1. Obergesch. bis zu einer max. Geschosshöhe von insgesamt 800 m²
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer max. Geschosshöhe von insgesamt 800 m²
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA mit der Festsetzung I Vollgeschosß als Höchstgrenze sind Stellplätze und Garagen unzulässig.**
- Grundflächenzahl § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**
 Für die allgemeinen Wohngebiete mit den Festsetzungen I Vollgeschosß, als Höchstgrenze und der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauVO durch die Grundfläche von Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch sonstige befestigte Freiflächen nur bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
- Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB**
 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude und Hausgruppen über 50 m Länge zulässig.
- Sichtdreiecke § 9 (1) Ziff. 11 BauGB**
 Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
 - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauVO, sowie Ein- und Ausfahrten und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante.
 Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.
- Grünflächen § 9 (1) Ziff. 15 BauGB**
 5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung wie z.B. Regenrückhaltebecken und offene Gräben zulässig. Diese Anlagen sind naturnah zu gestalten.
 5.2 Für die privaten Dauerkleingärten i. S. des BKleingG gelten folgende Festsetzungen:
 - Die Kleingärten sollen nicht kleiner als 300 m² und nicht größer als 500 m² sein.
 - Je Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft § 9 (1) Ziff. 20 BauGB**
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung II Vollgeschosse, als Höchstgrenze, sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasenteile, Schotterterrassen o.ä.) zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziff. 25 BauGB**
 7.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist je 150 m² Straßfläche ein großkröniger Laubbaum wie Winterlinde (Rancho), Ahorn (Emerald Queen), Baumhasel, und Stadtbirne zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.
 7.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit den Festsetzungen I Vollgeschosß, als Höchstgrenze und der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser ist je Baugrundstück ein großkröniger Laubbaum wie Hainbuche, Ahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum wie Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume und Walnuß zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.
 7.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung II Vollgeschosse, als Höchstgrenze ist je 300 m² Grundstücksfläche ein großkröniger Laubbaum wie Hainbuche, Ahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum wie Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume und Walnuß zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.
 7.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung II Vollgeschosse, als Höchstgrenze ist je 10 ausgebaute Stellplätze ist ein baumartiges Gehölz wie Ahorn, Linde und Eberesche zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.
- Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen § 9 (1) Ziff. 10 + 13 BauGB**
 Innerhalb der 10 m breiten Schutzstreifen beidseitig der unterirdischen Trinkwasserleitung DN 800 sind bauliche Anlagen unzulässig. Das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen ist nicht zulässig.

Regierungspräsidium Magdeburg
 Magdeburg, den 29.12.94
 mit Aufgabemaßnahmen
 Im Auftrage

EINLEITUNGSFORMEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 des BauGB i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466) und § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. Nr.28, S.255) in der Fassung des Einigungsvertrages hat die Stadtverordnetenversammlung Magdeburg diesen Bebauungsplan Nr. 302-2 Vogelbreite/Harsdorfer Straße als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 28.06.94

Oberbürgermeister: [Signature] Bürgermeister: [Signature]

RECHTSGRÜNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (EGBl., S.132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466),
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZv90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58).

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig nach dem Stand vom Juni 1994 aus. Sie ist hinsichtlich der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geodetrisch einwandfrei.

Magdeburg, den 06.07.94

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.05.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 302-2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 28.06.94

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.06.92 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 28.06.94

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.92 gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die beschriebenen Gemeinden sind mit Schreiben vom 28.06.92 gem. § 2 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 28.06.94

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 302-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.01.93 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 302-2 und die Begründung haben vom 22.01.93 bis zum 01.03.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den 28.06.94

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 302-2 nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 28.06.94 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Magdeburg, den 28.06.94

AUSFERTIGUNG

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 302-2 ist aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausfertigt.

Magdeburg, den 28.06.94

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 302-2 ist dem Regierungspräsidium Magdeburg am 29.12.94 gem. § 11 und § 246a Abs.1 Nr.4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Regierungspräsidium Magdeburg hat gem. Verfügung vom heutigen Tage mit Auflagen / Maßgaben / Hinweisen diesen Bebauungsplan Nr. 302-2 genehmigt.

Magdeburg, den 29.12.94 (LS) Regierungspräsidium Magdeburg

INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Verfahrens ist gem. § 12 BauGB am 29.12.94 ortsüblich gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 302-2 ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 29.12.94

ÜBEREINSTIMMUNG

Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 302-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den 29.12.94

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 30.12.95

MÄNGEL IN DER ABWÄGUNG

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

Magdeburg, den 03.01.2002

PLANVERFASSER
 SCHÜTZ STADTPLANER + ARCHITECTEN
 Wachholtzstr.19 38106 Braunschweig Tel. 0531/333157
 Braunschweig, den

LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG

Ausschnitt aus der Stadtkarte Magdeburg M 1 : 10000

Stand: 10.1993

SCHÜTZ STADTPLANER ARCHITECTEN
 WACHHOLTZSTR. 19 38106 BRAUNSCHWEIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 302-2
 VOGELBREITE/ HARSDORFER STRASSE

SATZUNG M 1 : 1000