



- ### Planzeichenerklärung (S2 Abs.4 und 5 PlanZV90)
- #### I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) (Einschränkungen gem §1 der textl. Festsetzungen)
 - MI Mischgebiete (§6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - Überbaubare Flächen, Bauweise
 - Reingrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Streifenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Streifenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12 u.14 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Formfläche
 - Niederschlagswasserentsorgung
 - Wasserfontänenplatz
 - Traflo
 - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Spielplatz öffentlich
 - private Grünfläche - Garten
 - öffentliche Grünfläche - Grünanlage
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Hauptversorgungsleitung überdacht
 - Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung (§2 der textlichen Festsetzungen)

- ### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan - Planteil B
- §1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 BauNVO)
- (1) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Gemäß §1 Abs.5 und §6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten die gemäß §6 Abs.2 Nr.7 und 8 und Abs.3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstellen unzulässig sind.
- (3) Gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet unabhängig von der zulässigen Geschosshöhe maximal 12,5 Meter über den Bezugspunkt gemäß §1 (5) der textlichen Festsetzungen betragen darf.
- (4) Gemäß §20 Abs.3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten, in denen maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, auch die Flächen von Aufenthaltsräumen, die sich in Nichtvollgeschossen befinden, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umkleekabinen bei der Ermittlung der Geschosshöhe ganz anzunehmen sind.
- (5) Bezugsgröße für die Höhenbegrenzung im Bebauungsplan ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßen.
- (6) Gemäß §6 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §31 Abs.1 BauGB wird festgesetzt, dass das auf dem Flurstück 605/57 der Flur 605 befindliche Wohngebäude ausnahmsweise auch bei Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse an gleicher Stelle durch ein gleichartiges Gebäude ersetzt werden darf.
- §2 Überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- (1) Gemäß §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr.2 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sicherheitsbereiches entlang der 110 kV-Freileitung die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen und Anlagen gemäß §23 Abs.5 BauNVO wie folgt beschränkt wird:
- zulässig sind nur bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 3,0 Metern über dem Bezugspunkt gemäß §1 (5) der textlichen Festsetzungen, die über eine nicht trennbare Beschädigung verfügen, bauliche Anlagen haben außerdem einen waagrechten Mindestabstand von 10 Metern gemessen von der Außenkante des Mastes der 110 kV-Freileitung einzuhalten;
 - zulässig sind ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten;
 - zulässig ist eine Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung, eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern darf dabei eine Höhe von 3,0 Metern über dem Bezugspunkt gemäß §1 (5) der textlichen Festsetzungen nicht überschreiten.
- (2) Die gemäß §2 (1) zulässigen Nebenanlagen und Anlagen sind, auch wenn es sich um genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne der BauO LSA handelt, den Leistungsträger (E.ON Aviation AG) anzugeben. Die Anzeigepflicht gilt innerhalb eines Streifens von 42 m, je zur Hälfte von der Leistungsträger der 110 kV Freileitung gemessen.
- §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vollständig Straßenzustände zu entwickeln. In § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhalten des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht werden.
- (2) Stellplätze für PKW und deren Abfaller für das Baugrundstück sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Der Abfallwert der Fläche darf 0,8 nicht überschreiten.
- §4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- (1) Auf Stellplätzen für PKW ist je 5 Stellplätze ein großblättriges Laubbäumchen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in eine Planfläche von mindestens 6 m² anzupflanzen.
- (2) Im Innerhalb der Baugrundstücke entlang der Königstraße festgesetzten Bereich mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die vorhandene Oberbaumreihe dauerhaft zu erhalten. Die Lücken der vorhandenen Baumreihe sind durch Anpflanzung von Bäumen gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu schließen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Grundstücksflächen sind zwischen den Bäumen zulässig.
- (3) Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:
- Pflanzgrobabstände von 3,0 m (Baugrundstücke an der Nord- und Ostgrenze)
 - Fallgabelabstände 6,0 m (nördlich Königstraße)
 - Oberbaumhöhe (Mindestabstand 10,0 m)
- (4) Die Bepflanzungen sind mindestens eine Planfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige gem § 81 BauO LSA) vorzunehmen. Sie sind zu pflanzen und bei Abgängigkeit innerhalb einer Planperiode (Oktober - April) ersatzlos zu ersetzen.
- (5) Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:
- Oberbaumhöhe (Mindestabstand 10,0 m)
 - Pflanzgrobabstände von 3,0 m (Baugrundstücke an der Nord- und Ostgrenze)
 - Fallgabelabstände 6,0 m (nördlich Königstraße)
 - Oberbaumhöhe (Mindestabstand 10,0 m)
- (6) Die Bepflanzungen sind mindestens eine Planfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige gem § 81 BauO LSA) vorzunehmen. Sie sind zu pflanzen und bei Abgängigkeit innerhalb einer Planperiode (Oktober - April) ersatzlos zu ersetzen.
- (7) Entlang der westlichen Verlängerung des Aprilowenweges als Fußweg ist beidseitig in den öffentlichen Grünflächen eine einseitige Bepflanzung mit Wabenbäumen vorzunehmen. Je 100 Meter Weglänge sind 22 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.
- (8) In der Straße Am Birnengarten und den Planstrassen A, C, D, F und G sind je 100 Meter Straßenzug mindestens 9 großblättrige Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Straße Am Coteberg eine Oberbaumreihe mit hochstämmigen Obstbäumen anzupflanzen. Je 100 Meter Straßenzug sind mindestens 9 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.
- Hinweise:
- Vegetationsschutz: Die Setzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.
 - Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Baubarbeiten ist eine Kampfmittelräumdung bzw. bei Erdarbeiten Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.
 - Sollten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete im Änderungsbereich bei der Errichtung der Einfamilienhäuser bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufhalten von Fremdstoffen, Auffüllungen durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und ungehindert zu informieren.
- Treten Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind ebenfalls die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ebenfalls zu informieren.

Maßstab 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

Kartengrundlage:
Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 09/06
Höhenbezug: NN 1980

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Geometrie: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 606
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 07/06

Vervielfältigungsrecht gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 353-1
WANZLEBER CHAUSSEE / KÖNIGSSTRASSE
Stand: September 2007

Maßstab: 1:1000

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 § 8 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 566), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 06.12.2007 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 353-1 "Wanzleber Chaussee / Königsstraße" (Birnengarten), bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

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

Magdeburg, den 18. 9. 2007

ObVermittlung / Fachdienst Geodäsie

Verfahren:
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 01.09.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353-1 "Wanzleber Chaussee / Königsstraße" (Birnengarten), gemäß § 9 Abs. 3 und 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbereich wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.10.2005 über das Amtblatt Nr. 32 öffentlich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

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

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Aufklärung über den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planerwartung und der Begründung mit Schreiben vom 28.06.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 07.08.2007 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353-1 "Wanzleber Chaussee / Königsstraße" (Birnengarten) mit dem Text (Planteil B) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353-1, die Begründung und die vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.07.2007 bis 06.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 06.12.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353-1 "Wanzleber Chaussee / Königsstraße" (Birnengarten) mit dem Text (Planteil B) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 09.08.2008 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 353-1 "Wanzleber Chaussee / Königsstraße" (Birnengarten) mit dem Text (Planteil B) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den 09. 08. 2008

Obürgermeister

Es wird hiermit bezeugt, dass diese Satzung des Bebauungsplans Nr. 353-1 "Wanzleber Chaussee / Königsstraße" (Birnengarten) mit dem Text (Planteil B) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen wurde.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren 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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhalten des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgeführte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 18. 09. 2007

Obürgermeister

Planverfasser:
Thaler-Consult Magdeburg GmbH
Kaiser-Otto-Ring 3
39106 Magdeburg

Planverfasser:
Thaler-Consult Magdeburg GmbH
Kaiser-Otto-Ring 3
39106 Magdeburg

Ausschnitt aus dem topographischen Stadtkarte M 1:1000
Stand des Stadtkartenwerkes: 04/2004