



- Planzeichnerklärung** (§2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZVO)
- I. Planzeichnerfestsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)  
(Einschränkungen gemäß §1 der textlichen Festsetzungen)
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
(Einschränkungen des BauGB)
  - Überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
offene Bauweise  
Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Straßenbegrenzungslinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**  
Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser  
Flächen für die Aufstellung von Recyclingbehältern  
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche  
Spielplatz öffentlich
  - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Flächen für Aufschüttungen
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Bestimmung der Maßnahmen gemäß §4 der textlichen Festsetzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten folgender Begünstigter:  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsräger  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsräger  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)**
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch
  - Standort der Hauptversorgungsleitung
  - Sicherheitsbereich der 110 kV-Leitung (siehe §2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - Hilofs gemäß §30 NatSchG LSA

**Planzeichnung**  
**Planteil A**

**Kartengrundlage:**  
Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg  
Stand (Monat / Jahr): 10/98  
Liegenschaftskarte des Katastrales Magdeburg  
Gemeinde Magdeburg  
Gemarkung Magdeburg  
Flur 605  
Maßstab 1:1000  
Stand (Monat / Jahr): 10/98  
Vervielfältigungsrecht gemäß §13 Abs. 2 und 5 Verm KatG LSA

**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 einschlägigen Festsetzungen anzuwenden sind.

**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 baulichen Nebenanlagen gemäß §23 Abs. 5 BauNVO wie folgt beschränkt wird: zulässig sind nur bauliche Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 Metern über der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, die über eine nicht brennbare Belichtung verfügen, bauliche Anlagen haben außerdem einen wasserichten Mindestabstand von 10 Metern gemessen von der Außenkante des Mastes der 110 kV-Freileitung einhalten, weiterhin zulässig sind ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten.

**3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
(1) Auf den oberirdischen Stellplatzanlagen für PKW mit mehr als zwei Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein größerer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gemessen in 1 Meter Höhe über der Erdoberfläche in eine Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen.  
(2) Innerhalb des festgesetzten Bereiches mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine Gehölzhecke aus Laubbäumen des Biotypes geschlossene Gehölzhecke ohne Baume (Hk) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
(3) Die Fläche für Aufschüttungen ist nach Herstellung des Wastes vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit Laubbäumen des Artenspektrums des Tauenbereiches-Winter-Inden-Hanbuch-Nachwieses vorzunehmen.  
(4) Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sicherheitsbereiches der 110 kV-Freileitung sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 3,0 Metern über der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
(1) Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ein Regenwasserrückhaltebecken naturnah mit einer Böschungsbegrünung nicht steiler als 1:3 herzustellen. Die Randbereiche sind mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
(2) Innerhalb der mit [1] bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine temporäre Niederschlagswasser-Rückhaltung in Form einer Wiese auszubilden, in der Regel trockenen Mulde, naturnah anzulegen. Entlang der nördlichen Begrenzung der Fläche ist eine Reihe größerer Laubbäume in regelmäßigem Abstand mindestens 8 Bäume je 100 Meter Länge anzupflanzen. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsfreileitung ist die Baumreihe durch eine geschlossene Hecke gemäß §3 (2) der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

**Hinweise:**  
(1) Vegetationsschutz: Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 ist zu beachten.  
(2) Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei erforderlicher Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

**Verfahren**  
Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.10.2000 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 354-4 auf den Höhen II beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 07.07.99 erteilt.  
Die öffentliche Auslegung wurde gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Unternehmung am 08.06.1999 durchgeführt.  
Die öffentliche Auslegung wurde gemäß §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch öffentliche Unternehmung am 08.06.1999 durchgeführt.  
Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 23.10.2000 gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 354-4 auf den Höhen II beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 07.07.99 erteilt.  
Die öffentliche Auslegung wurde gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Unternehmung am 08.06.1999 durchgeführt.  
Die öffentliche Auslegung wurde gemäß §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch öffentliche Unternehmung am 08.06.1999 durchgeführt.

**Die Erhaltung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 354-4 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.**  
Der Stadtrat der Stadt Magdeburg ist in der der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 354-4 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.  
Der Stadtrat der Stadt Magdeburg ist in der der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 354-4 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
Stadtplanungsamt Magdeburg

**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 354-4**  
AUF DEN HÖHEN II  
Stand: März 2000

**Maßstab 1:1000**

**Planzeichner:**  
Kai-Ina Schmitt-Wunderling  
Assistentin BDA (DWA) - Raumplanung 3  
Bero für Stadt-, Regional- und Dorfplanung  
Dipl.-Ing. J. Fankel / Baujahr: 14 / 20187143

**Auschnitt aus der topographischen Situationskarte M 1:10 000**