

Satzung der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74-4 "Am See - Pechau"

Planteil A Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
des Katasteramtes Magdeburg
Stadt : Magdeburg
Gemarkung : Magdeburg Pechau
Flur : 1
Flurstück : 328/4; 10041 bis 10067 u. a.
Maßstab : 1 : 250 1000
Veröffentlichungsbeschluss erteilt
durch das Katasteramt
Magdeburg am 27.02.2003
Aktenzeichen A 9469/03

Planzeichenerklärung

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p> <p>Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</p>	<p>6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)</p> <p>Regenwasserrückhaltung mit Versickerungsmulde (§ 9 Abs.1 Nr.14 und Nr.20 BauGB)</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO I Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO</p>	<p>7. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Ver- und Entsorgungsträger des Regenrückhaltebeckens § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Stadt Magdeburg als Notüberfahrt § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB</p>
<p>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenzen Baulinie offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</p>	<p>8. Nachrichtliche Übernahme</p> <p>Biotop gemäß § 30 NatSchG LSA</p> <p>Storchennest</p>
<p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie Verkehrsgrün Einfahrtbereich Einfahrt</p>	<p>9. Vermerke</p> <p>Flurstück mit Flurstücksnummer</p> <p>Nutzungsschablone MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO I Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO o offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</p>
<p>5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünfläche private Grünfläche</p>	

Planteil B

Textliche Festsetzungen

- § 1 Die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Nutzungsarten Nr.4, Nr.6, Nr.9 sind im B-Plan nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgebiet (MD) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des B-Planes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- § 2 Heimische Laubbäume und Straucharten sind mit einem Anteil von min. 90% zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Dabei ist je angefangener 100m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubb Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) Nr.20 und 25a BauGB)
- § 3 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu bauen. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- § 4 Die PKW-Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen, z.B. Rasengittersteine oder Rasenwaben oder Schotterrasen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- § 5 Niederschlagswasser von öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Verdunstung und Versickerung dem nach § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. Das Becken ist naturnah als Graben auszuführen. Es ist Rosen einzusäen. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- § 6 Oberflächenwasser, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen bzw. zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- § 7 Die Grundstücksmindestgröße für (EFH) Einfamilienhäuser beträgt 500m², für Doppelhäuser (DHH) 350m² je Haushälfte mit einer max. Versiegelung von 40%.

Hinweis:

Die bauliche Nutzung Dorfgebiet bedingt, daß dorftypische Immissionen hingenommen werden müssen.

Der Grundwasserstand ist maßgeblich abhängig von der Elbwasserführung und dessen natürlichen Schwankungen, was in Abhängigkeit von der örtlich jeweils anstehenden Bodenschichtung bei der Errichtung von Kellerbauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich machen kann. Für dennoch entstehende Schäden an der Bausubstanz infolge dazu geeigneter hydrologischer Situationen oder mangelnder Sicherungsmaßnahmen seitens der Bauherrn, haftet allein der Bauherr.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA

- § 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich
(1) Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.74-4 "Am See - Pechau"
(2) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und Einfriedungen
- § 2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 32° bis 45° als Walmdächer, Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Bei Krüppelwalmdächer muß die zwischen den Abwalmungen verbleibende Firstlänge min. 2/3 der Traufhöhe betragen.
- § 3 Gaupen dürfen nur im Abstand von mindestens 1m vom Giebel errichtet werden.
- § 4 Die Gebäudefassaden sind in Putz, in Holz, in Klinker oder einer Kombination aus vorgenannten Materialien auszuführen.
- § 5 Einfriedungen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind nur als sommergrüne Laubhecke, als Zaun aus senkrechten Laten evtl. mit Sockelmauer zulässig.
- § 6 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- § 7 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Bebauungsplan in Kraft.
- § 8 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten
(1) Gemäß § 90 Abs. 3 BauO LSA wird festgesetzt, daß die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, einer schriftlichen Genehmigung der Landeshauptstadt Magdeburg bedarf.
(2) Ordnungswidrig handelt nach § 6 Abs. 7 GO LSA, wer im Geltungsbereich des § 9 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße bis 2500 Euro geahndet werden.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

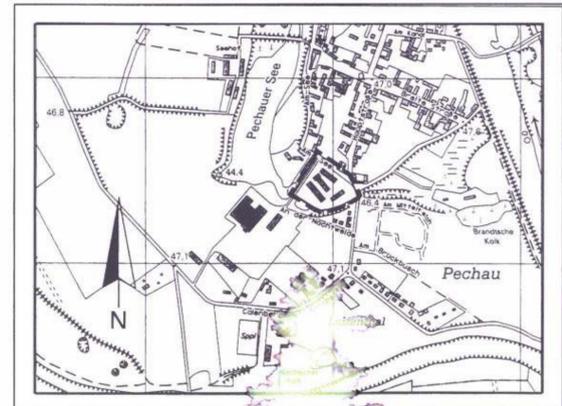


Satzung der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74-4 AM SEE - PECHAU

Stand : September 2005

Maßstab 1 : 1000

ursprünglich
Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 64-12 29 13
Auftrags-Nr. Ausf.-Nr.
Amstskultur: 22.12.05
Nr.: 40



Planverfasser:
Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH Magdeburg
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Bougesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 15.12.2005 die 1. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74-4 "Am See-Pechau" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 15.12.2005
Oberbürgermeister
Bürgermeister
als allgemeiner Vertreter des Stadtrates

Magdeburg, den 15.12.2005
Bürgermeister

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

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Magdeburg, den 15.12.2005
Dipl.-Ing. Dirk Anke
Stadtplanungsamt
Magdeburg

Magdeburg, den 15.12.2005
Dipl.-Ing. Dirk Anke
Stadtplanungsamt
Magdeburg

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.12.2005 gemäß § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 und 2 BauGB die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74-4 "Am See-Pechau" beschlossen.

Magdeburg, den 15.12.2005
Bürgermeister

Magdeburg, den 22.12.2005
Stadtplanungsamt

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Magdeburg, den 15.12.2005
Bürgermeister

Magdeburg, den 22.12.2005
Stadtplanungsamt

Von der Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 abgesehen.

Magdeburg, den 15.12.2005
Bürgermeister

Magdeburg, den 05.01.2006
Stadtplanungsamt

Es wird hiermit beglaubigt, das dieser Plan mit der Urschrift der 1. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74-4 übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.12.2005
Stadtplanungsamt

Magdeburg, den 22.12.2005
Stadtplanungsamt

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist 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 Verhältnis des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezählte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 05.01.2006
Stadtplanungsamt

Magdeburg, den 05.01.2006
Stadtplanungsamt