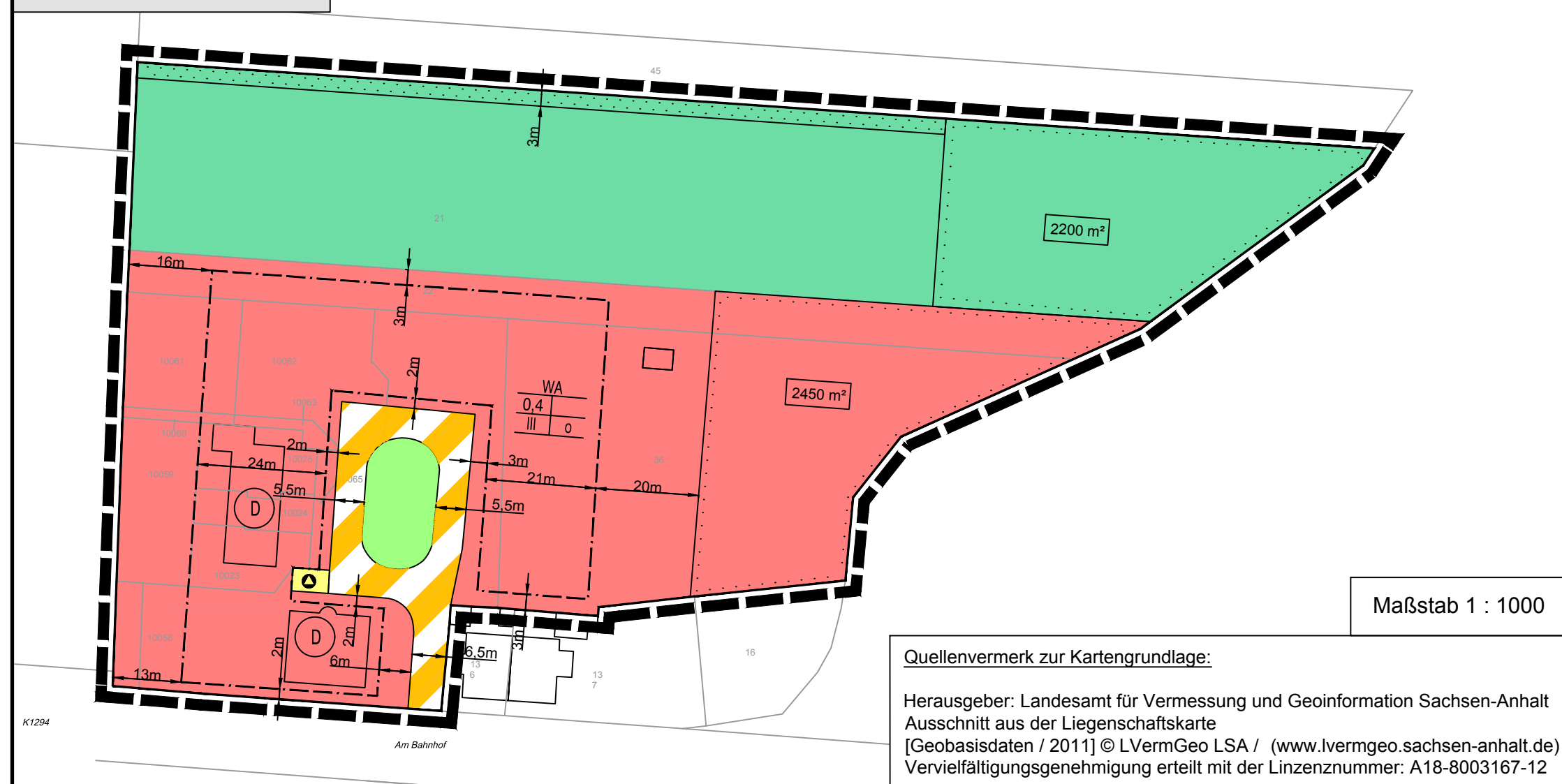


# Planteil A



Maßstab 1 : 1000

Quellenvermerk zur Kartengrundlage:  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte  
 [Geobasisdaten / 2011] © LVermGeo LSA / (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 Vervielfältigungsgenehmigung erteilt mit der Lizenznummer: A18-8003167-12

## Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

Planzeichenfestsetzungen	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet	öffentliche Verkehrsfläche
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16; 17; 19 und 20 BauNVO)	<b>Grünflächen</b> (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) III maximale Zahl der Vollgeschosse	öffentliche Grünfläche private Grünfläche
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
O offene Bauweise Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB) Fläche für die Abfallentsorgung Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB)
	<b>Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

# Planteil B

## Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- § 1 Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen sind folgende Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen.
- § 2 Eingeschossige Gebäude als Nebenanlagen (beispielsweise Spielhäuser, Geräteräume, Schuppen) außerhalb der Baugrenze sind bis zu einer maximalen Einzelgrundfläche von 30 m² zulässig.

**Grünflächen - Private Grünfläche**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 und 15 und Abs. 6 BauGB)

- § 3 Die private Grünfläche (Flurstück 21) ist zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.  
  
 Zur gärtnerischen Nutzung zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, sowie Wiesen- und Rasenflächen.  
  
 Zur Freizeitgestaltung werden die Anlage eines naturnahen Schwimmteiches mit einer maximalen Größe von 800 m² und einem maximalen Volumen von 1200 m³, sowie die Anlage einer Sandspielfläche mit einer maximalen Größe von 350 m² bei einer maximalen Aushubtiefe von 70 cm zugelassen.
- § 4 Ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierrhaltung, sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.
- § 5 Jegliche, auch vorübergehende Wohnnutzung, ist unzulässig.
- § 6 Eine Überbauung der privaten Grünfläche ist nur zulässig mit baulichen Anlagen gem. § 3.

Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen mit ihren Nebenanlagen, die dem genannten Nutzungszweck gem. § 3 entsprechen. Dazu gehören beispielsweise Gartenhäuser, Lauben, Schuppen zur Lagerung von Gartengeräten oder -erzeugnissen und Stallgebäude für größere Haustiere.

In Summe dürfen die baulichen Anlagen außerhalb von § 2 nicht mehr als 5,0 % der Gesamtgrundstücksfläche der ausgewiesenen privaten Grünfläche in Anspruch nehmen.

- § 7 Gartenhäuser gem. § 6 sind in einfacher, eingeschossiger Holzbauweise, ohne Unterkellerung zu errichten.
- § 8 Zur Gestaltung der privaten Grünfläche werden Aufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zugelassen. Diese sind grünorderisch (durch Begrünung und Bepflanzung) zu gestalten.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- § 9 Die im Umweltbericht festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind auf den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzusetzen.
- § 10 Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind zu beachten und umzusetzen.
- § 11 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten, überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind grünorderisch zu gestalten.



# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 06 Wohngebiet "Am Bahnhof"

- VORENTWURF -

Bearbeitungsstand: 08/2019

**Planverfasser:**  
 Planungsbüro Magdeburg  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Halberstädter Straße 10  
 39112 Magdeburg  
 Tel.: 0391 / 25 66 - 0  
 email: info@pmi-md.de

