Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) (Einschränkungen gem. §1 der textl. Festsetzungen)
- M — Mischgebiete (§6 BauNVO) (Einschränkungen gem. §1 der textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GFZ)
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- TH 5 m — Traufhöhe als Höchstmaß über der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie
- TH 5-8 m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über der mittl. Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie
- FH 8 m — Firsthöhe als Höchstmaß über der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie
- FH 9-12 m — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über der mittl. Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie

3. überbaubare Flächen, Bauweise

- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
- a1/a2 — abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§22 Abs.3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche

5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 u.14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Recyclingsammelbehälterstandort

7. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche
- ö — öffentliche Grünfläche- Grünanlage
- Kinderspielplatz - öffentlich
- P — private Grünfläche - Zier-, Nutz- und Obstgarten
- g — private Grünfläche - Grünland und Obstgarten
- k — private Grünfläche - Kirchhof/ alter Friedhof

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Wasserflächen
- F — Zweckbestimmung Fließgewässer
- T — Zweckbestimmung Teich

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemessen in 1 Meter Höhe über der Endoberfläche (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- wie vorstehend jedoch bei schmalen Flächen
- zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

10. sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- wie vorstehend jedoch bei schmalen Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- 1 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 2 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.3,§16 Abs.5 BauNVO, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

- D — Kulturdenkmale (§2 Abs.2 DenkmSchGLSA)
- Gewässerschonstreifen (§ 94 WGLSA)

III. Hinweise

- Umgrenzung der Flächen in denen Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenwände von Gebäuden bestehen
- III - V — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Alt-Olvenstedt Landeshauptstadt Magdeburg

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die in den Mischgebieten gemäß §6 Abs.2 Nr.6 BauNVO allgemein und gemäß §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

(2) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in den Mischgebieten gemäß §6 Abs.2 Nr.7 BauNVO zulässigen Tankstellen unzulässig sind.

(3) Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.5 (Tankstellen) unzulässig sind.

(4) Gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß §19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in Abs.4, Satz 1 des vorgenannten Paragraphen bezeichneten Anlagen auf ein Viertel der festgesetzten Grundflächenzahl begrenzt wird. Mit Ausnahmen in offenfüglicher Verlegung gepflasterte Bereiche sind nur mit der Hälfte ihrer Fläche als versiegelt anzurechnen.

§2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

(1) Gemäß §22 Abs.4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise **a1** festgesetzt: Geschlossene Bauweise, ein seitlicher Grenzabstand von Gebäuden ist nur dann zulässig, wenn die Straßenfront entlang der Straßen durch Mauern mit einer Mindestbreite von 1,5m bzw. geschlossene Flügeltore mit gleicher Mindesthöhe geschlossen wird. Dabei ist je 20 m Grenzlänge entlang der Straße eine Torbreite von 3m, je Tor jedoch maximal 6m zulässig. Die vorstehende abweichende Bauweise gilt nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.
Für die abweichende Bauweise **a2** gilt auch das zu a1 festgesetzte, jedoch wird zusätzlich festgesetzt, daß die Gebäude mindestens an eine seitliche (im Sinne des §6 BauGBLSA) Nachbargrenze anzubauen sind, soweit es sich nicht um ungestellte Hofräume handelt.

§3 Erweiterter Bestandsschutz (§1 Abs.10 BauNVO,§16 Abs.6 BauNVO)

(1) Gemäß §1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, daß die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in den Maßgebieten erweiterten Bestandsschutz genießen.Ihre Änderung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Erneuerung ist allgemein zulässig, soweit dadurch der gebietstypische Störgrad nicht überschritten wird.

(2) Gemäß §1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die vorhandenen Betriebe Schlosserei und Schmiede in der Grünen Gasse und Dachdeckereibetrieb an der Agnetstraße erweiterten Bestandsschutz genießen. Ihre Änderung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Erneuerung ist allgemein zulässig soweit dadurch ein mischgebietstypischer Störgrad nicht überschritten wird.

(3) Gemäß §16 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden, die das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bereits im Bestand überschreiten ausnahmsweise zulässig sind.

§4 Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zier-, Nutz- und Obstgarten ist die Errichtung von Gartenlauben und Gartenschuppen sowie von Einfriedungen, die der örtlichen Bauvorschrift entsprechen allgemein zulässig. Die zulässige Grundfläche von Gartenlauben wird auf 24 Quadratmeter begrenzt.

§5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Die im Plangebiet befindlichen Bruchsteinmauern sind als Unterschlupf für Insekten dauerhaft und steinsichtig zu erhalten. Ein Abbruch ist nur in den Bereichen zulässig, in denen Bauöffnungen an einer Baulinie neu errichtet werden.

(2) Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen. Zulässig sind nur offenfügige Pflaster/Rasenpflaster, Natursteinpflaster und Schotterrasen, soweit sie nicht der örtlichen Bauvorschrift widersprechen. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück vorzugsweise oberirdisch in angrenzenden Grünflächen zu versickern.

(3) Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Großen Sülze westlich der Schulzentralstraße, ist ein unbefestigter Fließgewässer mit naturlichem Uferraum zu entwickeln. Das Ufer ist einseitig mit einer Böschung von 1 zu 3 abzuflachen. Auf den Böschungen sind je 3-4 grundstämmige Erlen in einem Abstand von 3-5 Metern unterschiedlicher Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Auf den als Wasserfläche Fließgewässer festgesetzten Flächen ist in den bisher verrohrten Bereichen die Große Sülze wieder als offenes Fließgewässer herzustellen. Von den Böschungen ist, soweit dies örtlich möglich ist, mindestens eine Seite abzuflachen. Steilere Böschungen sind in den dorflüblichen Natursteinen als Stützmauern herzustellen.

(5) Die als Wasserfläche Teich festgesetzte Fläche ist in ihrer historischen Form wiederherzustellen und dauerhaft als offene Wasserfläche zu erhalten.

§6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.20 und 25b BauGB)

(1) Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die derzeitige Nutzung und Gestaltung als Wiesenland und Obstgarten beizubehalten. Entlang der Großen Sülze ist eine 3-5 Meter breite Gehölzpflanzung im Gewässerschutzstreifen aus Erlen und Strauchweiden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

(1) Im Abschnitt des offenen Verlaufs der Großen Sülze zwischen der Querung der Grünen Gasse und der Agnetstraße (Parzellenverlauf zur Hirtenstraße) sind innerhalb der für das Fließgewässer festgesetzten Fläche am Südufer der Großen Sülze in einem regelmäßigen Abstand von 8m je 3-4 grundstämmige Erlen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den im Straßenverkehrsraum der Nordstraße (östlicher Abschnitt) und des Stephan-Schüler-Platzes gelegenen begrünten Flächen mit einer Mindestbreite von 2,5 Meter sind einheimische Laubbäume 1.Ordnung mit einem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt von mindestens 20cm gemessen in 1 Meter Höhe über der Endoberfläche entlang des Straßenverkehrsraumes mit einem Abstand in der Reihe von höchstens 10 Metern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum des Friedhofsweges und der Schulzentralstraße sind in einem Abstand in der Reihe von höchstens 8 Meter Laubbäume 2.Ordnung der Sorte Rotdorn als "Magnifica" mit einem Stammumfang von mindestens 16cm gemessen in 1m Höhe über der Endoberfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Böschungsfläche ist vollflächig mit einheimischen Sträuchern zu unterpflanzen.

(4) Auf der an die Fläche gem. Abs.3 angrenzenden Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken sind einheimische Sträucher im Raster von 1 Meter x 1 Meter anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Auf den nicht bebauten und unbefestigten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist je 100 Quadratmeter vorliegender Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum 1.Ordnung mit einem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt von mindestens 20 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe über der Endoberfläche in einem mindestens 10 Quadratmeter großem Pflanzbeet anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zeitpunkt des inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende Gebäude sowie Befestigungen, die weder erneuert noch verändert werden, bleiben dabei unberücksichtigt.

(6) Auf Stellplatzanlagen für Personenkraftwagen ist je 5 oberirdische Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt von mindestens 20 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe über der Endoberfläche in einem Pflanzbeet von mindestens 10 Quadratmeter anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, daß im Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71- 75dB(A)), im Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66- 70dB(A)), sowie im Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61- 65dB(A)) Wohnungen nur zulässig sind, wenn sie die erforderlichen Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für die vorgenannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschnitt 5 erfüllen. Wohnungszugewandte Freiraumnutzung ist in diesen Bereichen nur zur ärmabgewandten Seite zulässig.

Hinweise:

(1) Für die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführenden Neupflanzungen sowie für sonstige Anpflanzungen die der Eingrünung von Grundstücken und der Einbindung des Grünanteils im Plangebiet allgemein dienen wird die Pflanzliste des Grünordnungsplanes empfohlen.

(2) Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 29.07.1993 ist zu beachten.

(3) Das Plangebiet wird im Bereich des Friedhofes und im Bereich der Nordstraße nördlich von archäologischen Fundstellen berührt. In den angrenzenden Bereichen ist mit dem Auftreten von Bodenfunden zu rechnen.

(4) Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen ist ein Oberprüfung der Fläche auf eine Vorhandensein von Bombenblindgänger durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen Anhalt erforderlich.

(5) Bei der Ausführung von Vorhaben im Plangebiet sind bezüglich der Anordnung von Wohn- und Schlafräumen, sowie des Schallschutzes von Außenbauteilen die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtes für das Plangebiet vom 19.06.2001 zu beachten.

Integrierte Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Alt-Olvenstedt gemäß §90 BauO LSA

§9 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

(1) Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Alt-Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg.
Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in die zwei Teilbereiche A und B auf, die aus der beigefügten Karte ersichtlich sind. Der Teilbereich A umfaßt die noch historisch geprägten Bereiche des Dorfkerns. Der Teilbereich B umfaßt die Erweiterungsbereiche. Im Geltungsbereich Teil A gelten die folgenden §§9-18. Im Geltungsbereich Teil B gelten nur die §9, §10, §11, §13, §14, §15,§16 und §18.

(2) Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Vorgärten, Einfriedungen sowie die Abstandsflächen von Gebäuden.

(3) Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift sind für Baudenkmale insoweit zulässig, als die Festsetzungen den denkmalrechtlichen Zielsetzungen widersprechen.
Sonstige Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die betroffenen Gebäude nicht von öffentlichen Straßen und Wegen zugewandt sind.

§10 Gestaltung der Baukörper

(1) Im Geltungsbereich Teil A der örtlichen Bauvorschrift sind die Abmessungen der Bauköper im Grundriß so zu gestalten, daß die Gebäudelänge mindestens das Einhalbfache der Gebäudebreite beträgt. Die Firstrichtung hat mit der Gebäudelänge übereinzustimmen. Bei Straße eine Torbreite von 3m, je Tor jedoch maximal 6m zulässig. Die vorstehende abweichende Bauweise gilt nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

(2) Balkone sind auf der Straßenseite der Gebäude nur 1 Stück und nur direkt über dem Zugang zum Gebäude und im Gesamtzugszusammenhang mit der Eingangsaufsattlon zulässig.

§11 Gestaltung der Fassaden

(1) Als Materialien für die Fassadenflächen sind nur zulässig:
- Putz: aus mineralischem oder anderem körnigen Material
- Holz: als Fachwerk oder als Holzverkleidung für Giebel und Dachgauben
- Bruchsteinmauerwerk: ohne Verputz aus Grauwacke
- Klinker (Sichtziegel): Im Teil A des Geltungsbereiches sind Klinker nur für Gliederungselemente oder Sockel zulässig.

(2) Die farbige Gestaltung der geputzten Wände ist nur einfarbig zulässig. Farblich darvon abgesetzt werden dürfen nur Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, Pilaster, Putzstreifen und Sockel. Für die Farbgebung der geputzten Wände sind nur Farbtöne analog der folgenden RAL- Bereiche zulässig:
- Farbreihe Beige und Gelb RAL 1000-1034 alle Farbbereiche mit Ausnahme von RAL 1026 Leuchtgelb und RAL 1028 Melonengelb
- Farbreihe Grün Farbbereiche von RAL 6019 Weißgrün bis RAL 6011 Reseda grün
- Farbreihe Grau nur der Farbbereich RAL 7035 - RAL 7044 ohne RAL 7043 Verkehrsgrau
- Farbreihe Weiß nur RAL 9001 - 9003, RAL 9015 Verkehrsweiß und RAL 9018 Papyrusweiß.

Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, Pilaster und Sockel dürfen auch in dunkleren als vorstehend genannten Farbtönen jeweils der gleichen Farbreihe der Fassade gestaltet werden.

§12 Gestaltung von Wandöffnungen

(1) Wandöffnungen von Gebäuden müssen oberhalb des Sockels und unterhalb der Traufe ein stehendes rechteckiges Format aufweisen (Höhe größer als Breite).

(2) Wandöffnungen müssen waagrecht und senkrecht aufeinander Bezug nehmen.

(3) Glasflächen mit einer Breite von mehr als 0,8 m sind senkrecht zu unterteilen. Glasflächen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind waagrecht zu unterteilen. Sprossen im Scheibenzwischenraum gelten nicht als Unterteilung.

(4) Haustüren und Tore sind nur aus Holz zulässig. Glaseinsätze in Türen und Toren sind auf der Straßenseite unzulässig. Tore dürfen unverzierte Einfassungen aus Stahl aufweisen.

§13 Dachgestaltung

(1) Dächer der Gebäude sind als symmetrische gleichschenklige Satteldächer auszuführen. Ausnahmen können für Garagen und Untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.

(2) Die Dachneigung der Gebäude hat bei Traufhöhe unter 7 Metern mindestens 42 Grad zu betragen. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 7 Metern ist eine Dachneigung ab 35 Grad zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Eine geringere Dachneigung kann ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn bestehende Gebäude erweitert und deren Dachneigung aufgenommen werden soll.

(3) Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen (analog RAL 3001-3011, 3013, 3016, 8004, 8023).

(4) Dachreiter/Dachtürmchen sind unzulässig.

(5) Dachflächenfenster mit Ausnahme von Ausstiegen für den Schornsteinfeger sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.

(6) Dachgauben dürfen eine Breite von maximal 1,2 Metern haben. Zwischen zwei Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,2 Metern zu belassen.

(7) Dachüberstände dürfen an den Traufseiten 50cm und an den Giebelseiten 30cm gemessen senkrecht zur Fassade nicht überschreiten.

§14 Gestaltung der Außenanlagen

(1) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen sind im Teilbereich A nur aus Sichtholzlattenmaschenwerk mit einer Höhe von mindestens 1,5 Metern oder aus einer Kombination von gemauertem, mindestens 70 cm hohen Sockel, gemauerten Pfeilern und Holzlattenfeldern zwischen den Pfeilern mit senkrecht stehenden gleichlangen Latten (Gesamthöhe mindestens 1,5 Meter) zulässig.
Im Teilbereich B und allgemein zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen auch als verputzte oder unverputzte Ziegelmauern oder als Holzzäune mit senkrecht stehenden gleichlangen Latten (Staketenzaun) oder als Hecke zulässig. Andere Arten von Einfriedungen sind unzulässig.

(2) Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind im Teilbereich A außerhalb der geschlossenen Einfriedungen nur aus Naturstein zulässig.

§15 Antennenanlagen

(1) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen auf der Straßenseite der Gebäude ist unzulässig.

§16 Werbeanlagen

(1) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich der Satzung mit Ausnahme der an die Hermsdorfer Straße und die Agnetstraße angrenzenden Grundstücke, sowie den Straßenraum der vorgenannten beiden Straßen.

(2) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses und an Einfriedungen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf 0,7m und die Breite 3,6m nicht überschreiten.

(3) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur als Ausnahme auf dem in Abs.1 Satz 2 benannten Grundstücken zulässig.

(4) Werbeanlagen mit Ausnahme von Auslegern dürfen maximal 15 cm vor die Fassade oder die zur Anbringung genutzte Einfriedung auftragen.

(5) Ausleger sind nur bis zu einer Größe von 0,8m² Größe der Werbefläche zulässig.

§17 Abstandsflächen (§90 Abs.1 Nr.6 BauO LSA)

(1) Im Geltungsbereich A dürfen bei Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude die gemäß §6 Abs.5 und 6 BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen bis zu deren Hälfte unterschritten werden, soweit die Anforderungen des Brandschutzes eingehalten werden.

§18 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß §90 Abs.3 BauOLSA 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 §§ 10-16 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §6 Abs.7 GO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

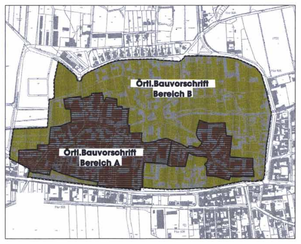
Satzung über den Bebauungsplan Nr.228-1 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

ALT OLVENSTEDT

Stand August 2003

Maßstab1:1000

Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 61.72.19.03
Auftrags-Nr.
Aktz.-Nr. 30.04.04 N.04



Aufgrund des §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27 Juli 2001 (BGBl.I,S.1950), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und §6 Abs.1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Magdeburg am 5.6.03 diesen Bebauungsplan Nr.228-1 "Alt Olvenstedt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der nebenstehenden integrierten örtlichen Bauvorschrift gemäß §90 BauO LSA vom 09.02.2001 (GVBl.Nr.6/2001), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 04.06.2004
Oberbürgermeister/In Bürgermeister/In

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 03.06.2004
Siegel
Katasteramt Dezernent/Stadtvermessungsamt

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 02.12.1999 gemäß §1 Abs.3 und §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.228-1 "Alt Olvenstedt" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Die Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 14.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 6.6.02 die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr.228-1 "Alt Olvenstedt" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss einschließlich integrierter örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 23.10.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

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

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 08.02.2001 durchgeführt worden.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2001 gemäß §4 Abs.1 Satz 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.228-1 und der Begründung mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.228-1 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 6.6.2001 bis 16.7.2001 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 31.5.2001 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 6.6.2002 dem 2.Entwurf des Bebauungsplanes Nr.228-1 und der Be- gründung mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §1a Abs.2 Nr.3 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der 2.Entwurf des Bebauungsplanes Nr.228-1 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 19.8.2002 bis 20.9.2002 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 13.8.2002 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr.228-1 "Alt Olvenstedt" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung gemäß §3 Abs.2 BauGB der vorgebrachten Anregungen auf seiner Sitzung am 5.6.2003 als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB i.V.m.§90 BauOLSA beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.228-1 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom August 2003 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 04.06.2004
Bürgermeister/In

Der Beschluß des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg zur Satzung des Bebauungsplanes Nr.228-1, "Alt Olvenstedt" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift sind gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.228-1 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 04.06.2004
Siegel
Stadtplanungsamt

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §215 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 09.02.2005
Siegel
Stadtplanungsamt

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

Magdeburg, den
Siegel
Stadtplanungsamt

Planbearbeiter:
Büro f. Stadt-, Regional- u. Grünplanung
Dipl.-Ing. J. Parthe
Alsenstraße 15a
39 167 Irxleben

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000