

Planteil A



Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

I. Planzeichenerklärungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	SO 1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Polizeistation
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	SO 2	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Garagenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	= Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II-III	= Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
THmin 5,50	= Traufhöhe als Mindestmaß über 58,6 m NHN als Bezugshöhe. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
OK 12,50 m	= Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über 58,6 m NHN als Bezugshöhe. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	= offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	= geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

V	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
F/R	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
A	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung, private Anliegerstraße

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

M	Müllsammelplätze
----------	------------------

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

O	öffentliche Grünflächen	P	private Grünflächen
----------	-------------------------	----------	---------------------

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

U	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	B	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
E	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	B	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
U	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

G	Gasleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 20 m Schutzstreifen GHD DN 500
T	Trinkwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 5 m Schutzstreifen für DN 800, 4m Schutzstreifen >DN 400 bis 600, 3 m Schutzstreifen DN 200 bis 400
A	Abwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 5 m Schutzstreifen DN 1200, 3 m Schutzstreifen DN 200 bis 400
F	Fernwärmeleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 3 m Schutzstreifen DN 200
H	Hoch- und Mittelspannungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem 1,5 m Schutzstreifen
L	Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109-1 (2018): III = 61 bis 65, IV = 66 bis 70, V = 71 bis 75

Planteil B Textliche Festsetzungen

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

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die in § 4 Abs. 2 unter Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3, die in § 6 Abs. 2 unter Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen - Vergnügungstätten, in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nur ausnahmsweise zulässig. Weiterhin ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.
- In den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:
Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekenwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.a., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 18-20, 25 BauNVO)

- Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Für die Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.3 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig. Für das Mischgebiet MI 1.2 wird die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen.
- Als Mindestmaß der Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einschl. Attika).
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung.

Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Innerhalb der Mischgebiete MI 1.1 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für das WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 23 BauNVO)

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Vordächer, Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

- Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Baugrenze befreit werden, sofern dadurch der betroffene Baumbestand erhalten wird.

Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m², für Doppelhaushälften 350 m² und für Reihenhäuser 250 m².

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

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.3 sind je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe des § 20 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.
- Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird mittels Mulde vor Ort entwässert. Im MI 1.1 sowie im WA 1 und WA 2 sind Straßenbäume in einem maximalen Abstand von 8 bis 10 m innerhalb der Verkehrsfläche zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung verschoben werden.
- Zufahrten sind grundsätzlich zu bündeln. Dabei ist die Unterbrechung der straßenbegleitenden Mulde zulässig.

- Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrassen, Rasengitter, Großfugenpflaster).

Planteil B Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Sämtliche Dachflächen von Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einer Dachbegrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, begehbare Dachterrassen, Belichtungsfächen oder flächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Begehbare Dachterrassen sind bis maximal 80% der gesamten Dachfläche zulässig.
- Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen zu ersetzen.
- Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 14-16 cm bzw. „Halbstamm“ mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erbringen. Geeignete Pflanzungen können der Pflanzen- und Gehölzliste entnommen werden (Anlage der Begründung).

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im Plangebiet treten Schallimmissionen auf, die oberhalb von Schwellenwerten liegen. Die zu erwartenden Lärmpegel sind im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung genannt (Schalltechnische Untersuchung Stand: 2017-09). Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Die Privatstraßen im Plangebiet sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger bzw. der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die Bilanzierung wird derzeit erarbeitet.

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Hinweise:

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Der Bereich des Plangebietes ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Kommissionsträgers erteilt werden.

Die vorhandene Hochdruck-Gasleitung (HD Nr. 102, DN 500 St) ist in ihrem Bestand zu schützen. Sie muss regelmäßig vom zuständigen Versorger begangen werden, wodurch die Forderung nach einem Schutzstreifen von 20 m ergibt. Im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens ist jegliche Bebauung untersagt. Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind nur unter der Maßgabe möglich, dass der Abstand zwischen Leitungen und Bäumen > 2,50 m ist. Im Rahmen der Entwicklung der Gehölzfläche sind mögliche bestehende Konfliktpunkte zwischen Leitungen und vorhandenen Bewuchs von Pflanzen aufzulösen.

Es wird auf den ca. 250 m entfernten Hubschrauberlandeplatz (HS-SLP) des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das Gebiet, dennoch ist mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungsschrauber zu rechnen. Weiterhin ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch das Revierkommissariat Nord-West (SO1) vorhanden.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



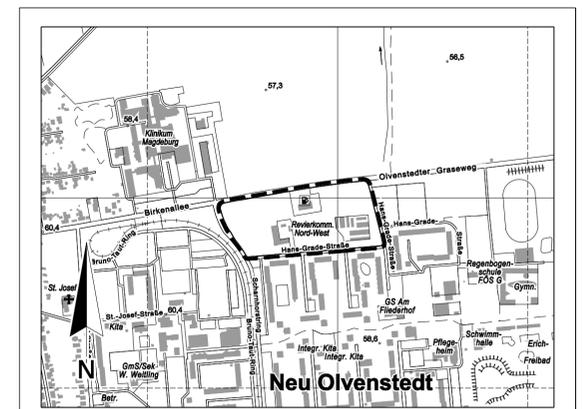
Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-8

HANS-GRADE-STRASSE

inkl. Parzellierungsvorschlag

Stand: Mai 2018

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2017