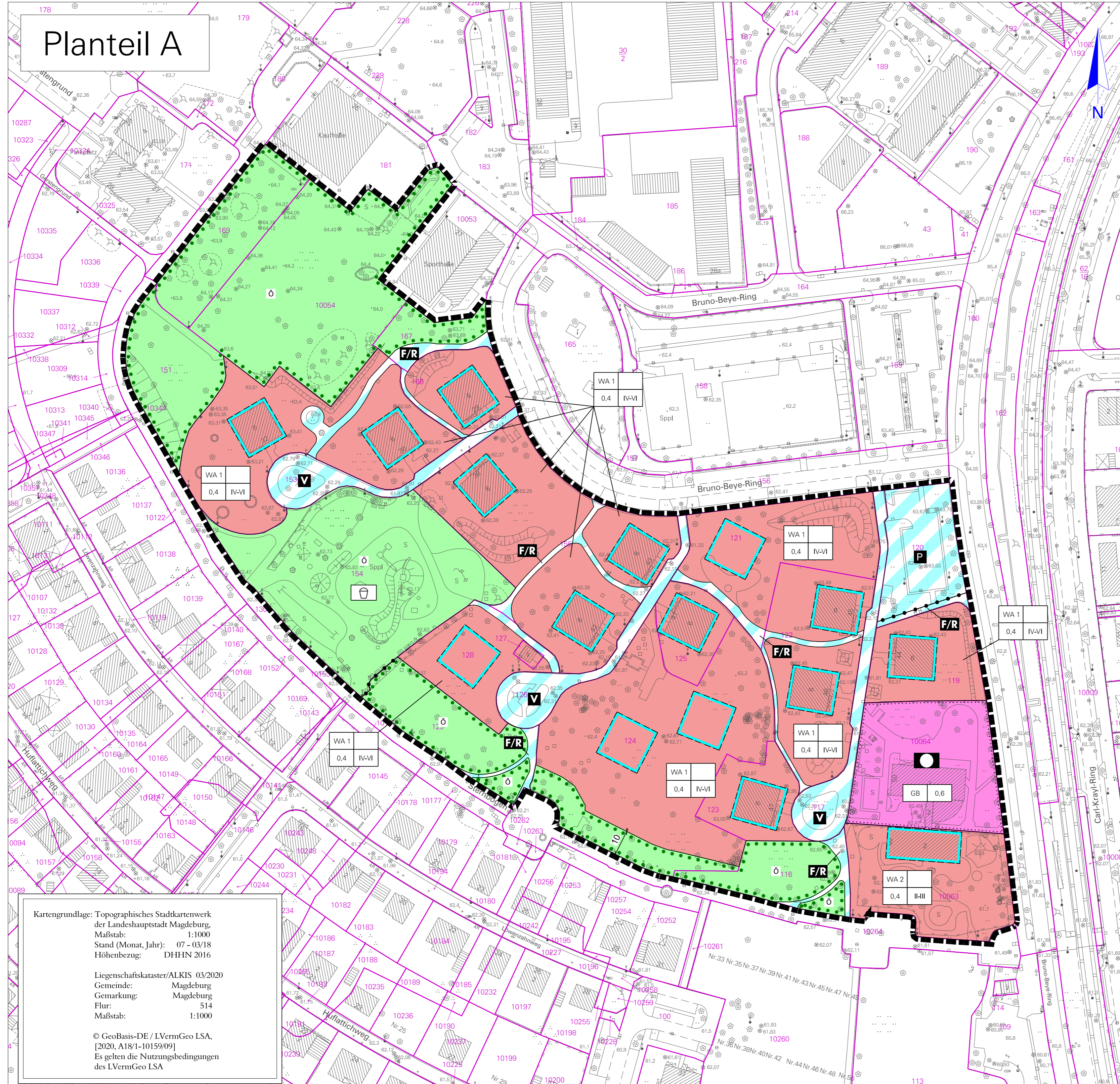


Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): 07 - 03/18, Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 03/2020
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 514
 Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18/1-10159/09]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 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)
 - 0,4 IV-VI = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Bürgerbüro
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Spielplatz
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planteil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

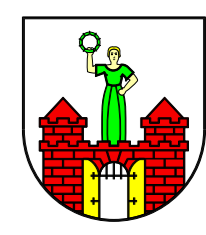
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
 Die im Planteil A festgesetzten Geschosszahlen gelten als Mindest- bzw. Höchstmaß.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur wie folgt zulässig:
 - Terrassen, Kleinkinderspielplätze, Fahrradstände
 - Gerätekäuser und Kleingewächshäuser bis maximal 10 m²
 - Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen
 Alle übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen.
 Stellplätze sind ausschließlich als Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen.
 - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB)**
Flachdachbegrünung
 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Neubauten sind einschließlich der Dachflächen der Staffelflächen vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 - Versickerungsoffene Bauweise der Nebenanlagen**
 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Aufstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster).
 - Integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sternbogen“ gemäß § 85 BauO LSA**
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift
 Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung von Einfriedungen.
Einfriedungen
 Einzäunungen sind zugunsten der Durchwegbarkeit zu unterlassen.
Gemeinigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten
 (1) Gemäß § 58 BauO LSA wird festgesetzt, daß die Errichtung oder Änderung von Anlagen Einrichtungen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, einer schriftlichen Genehmigung der Landeshauptstadt Magdeburg bedarf.
 (2) Ordnungswidrig handelt gemäß § 83 BauO LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.
- HINWEISE:**
- Einsichtbarkeit Rechtsgrundlagen**
 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.
- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Altlasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und aufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Planteil B Nachrichtliche Übernahmen

- ### 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. Februar 2009 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12. Dezember 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.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0246/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

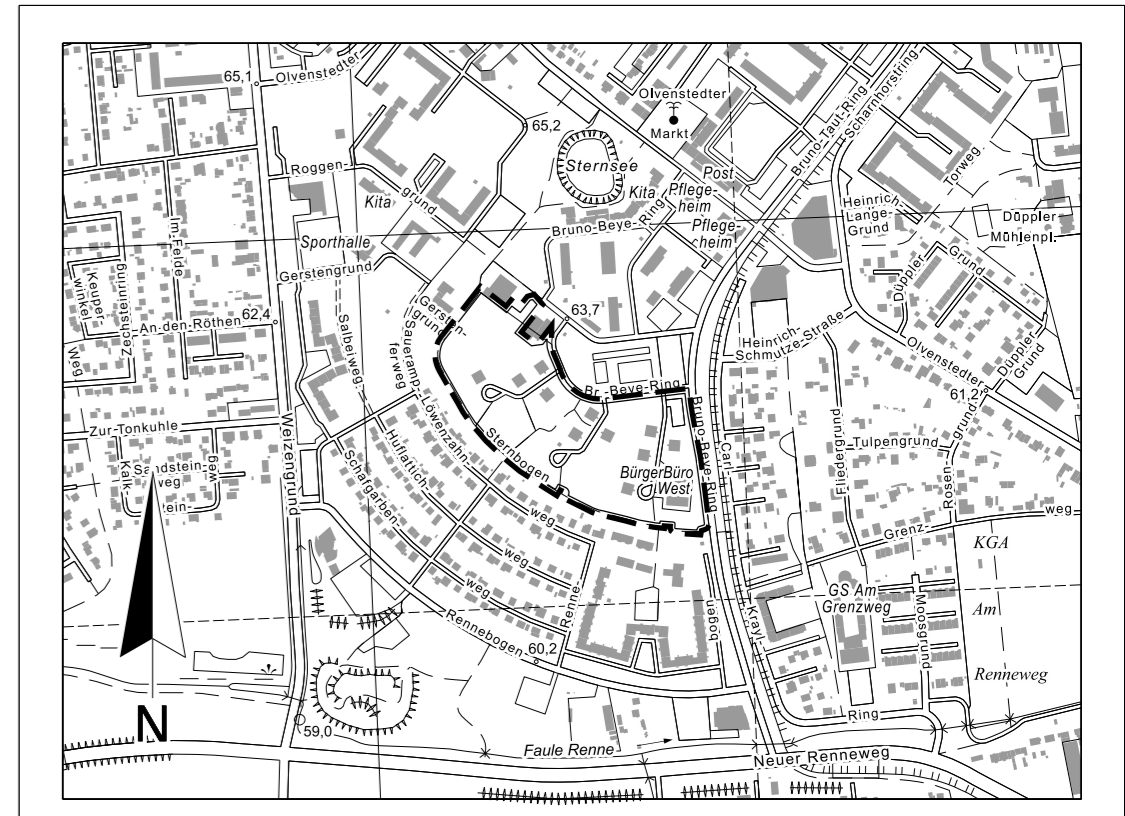


Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229-5 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

STERNBOGEN
 Stand: August 2020

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 12.10.2020)

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 An der Steinkuhle 6
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenausgusses: 06/2020