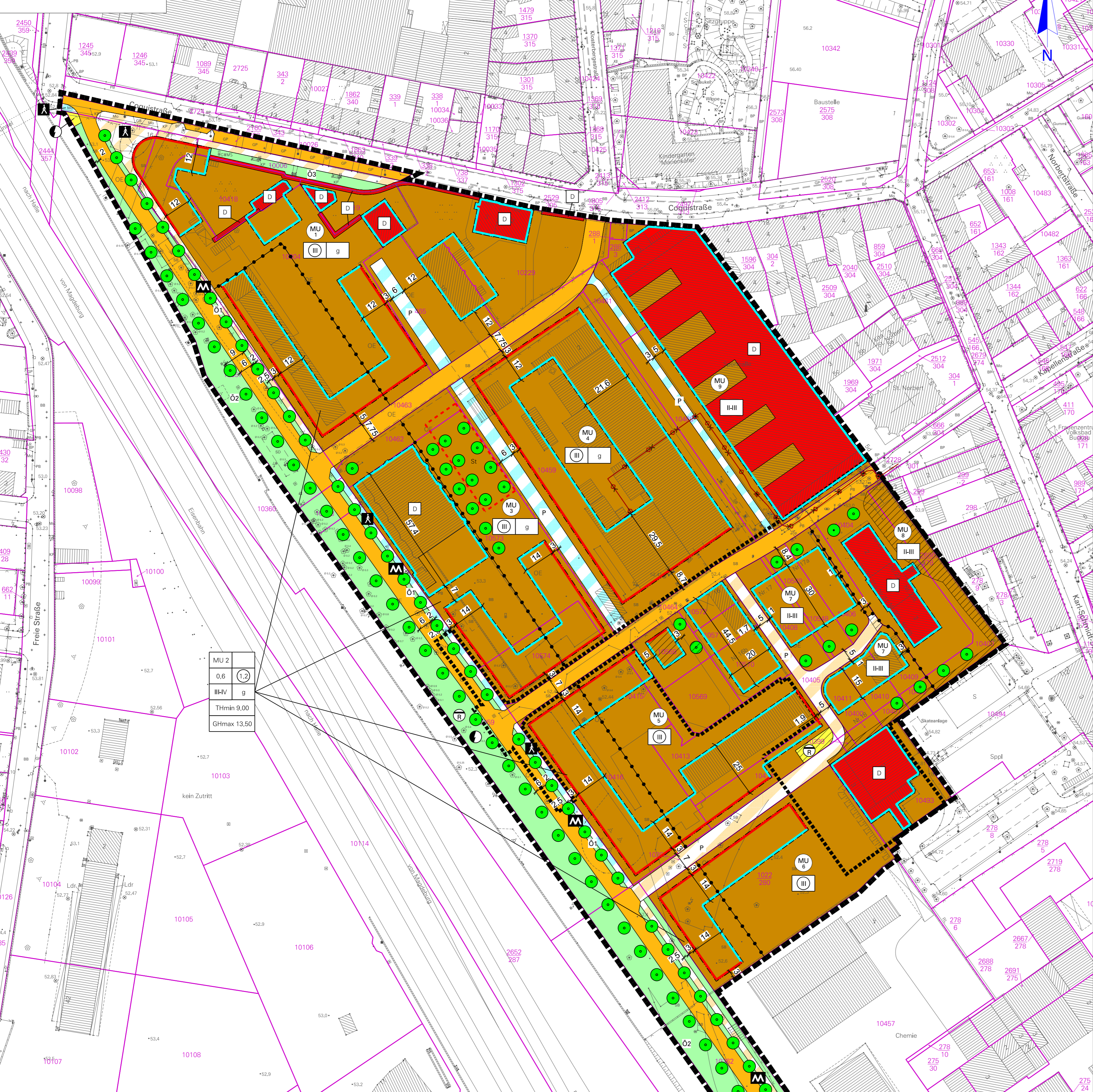


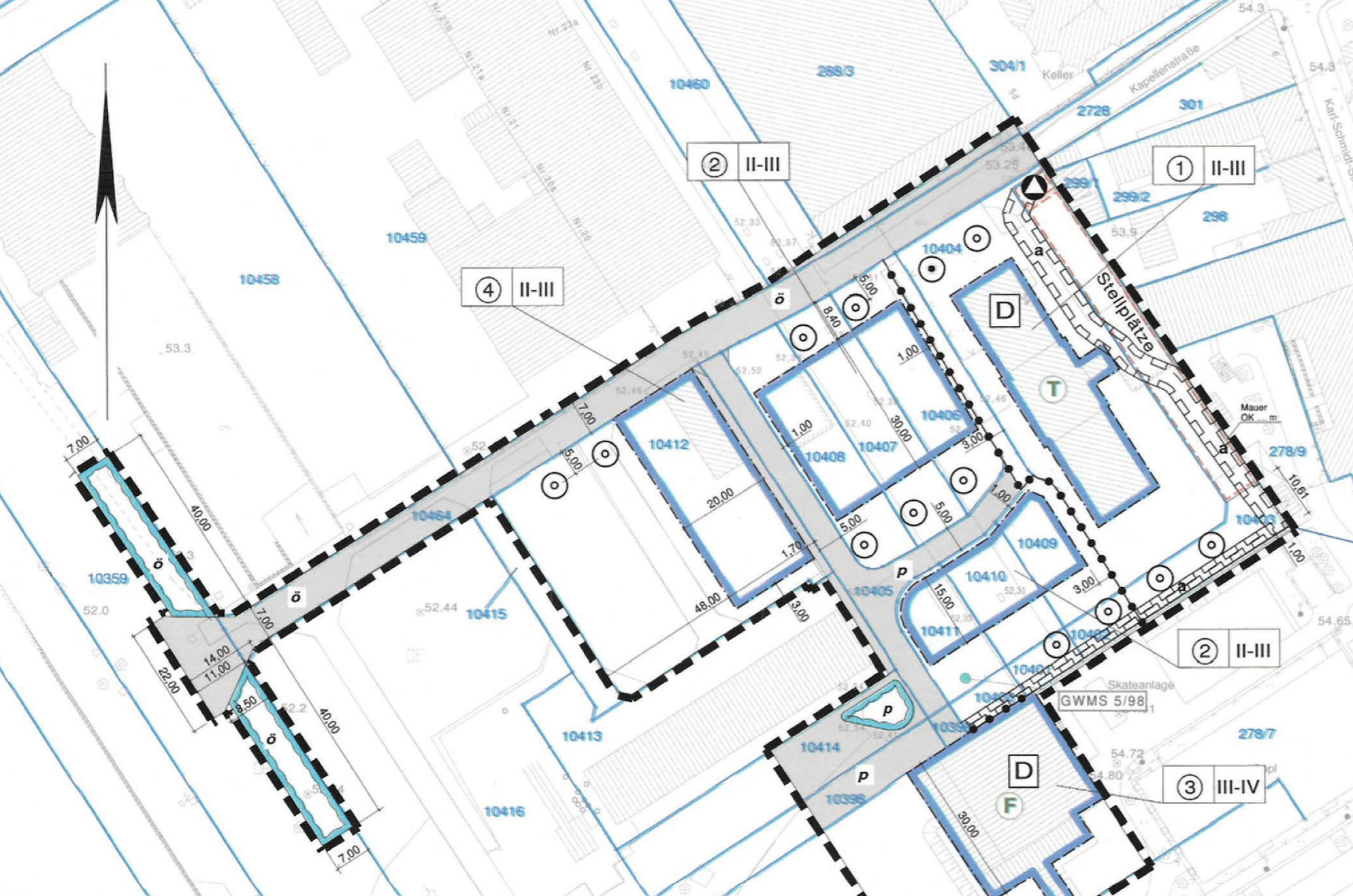
Planteil A



MU 2	0,6	II-III	g
Thmin	9,00		
GHmax	13,50		

Ausschnitt aus der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 451-2.1 "Kapellenstrasse", Maßstab: 1 : 1 000

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 440
Maßstab: 1 : 1.000
Stand der Planungsunterlagen: 11/2016
Vereinfichtungsarbeiten: ALK 7 / 11/2016 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 10159/09
Topographische Stadtkarte: Landeshauptstadt Magdeburg
amtlicher Legesplan: Overylting, Dipl.-Ing. Michael Baranowski
Höhenbezugssystem: Hutenstraße 3
Lagesystem: 39108 Magdeburg
Stand: LS 150
Stand: 2013

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 2009 - 10/19
Höhenbezug: DHHN 2016
Liegenschaftskarte/ALKIS 08/2021
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 440
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021, A18/1-10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Planteil B

Textl. Festsetzungen, Hinweise u. nachrichtl. Übernahmen

- I Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 und Abs. 5 BauNVO)
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports werden generell entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Lage des Gehweges der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einsch. Attika). (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (Höchstmaß, einschließlich Attika) um maximal 3 m zur Errichtung eines Staffageschosses innerhalb im MU 2 ist zulässig. Als Staffageschoss gilt ein allseitig gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses im Mittel mindestens 1,5 m zurückgesetzt ist.
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung. Hier ist eine Überschreitung bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.
 - Geringfügige Überschreitungen (Vor- bzw. Zurückspringen) der Baulinien/Baugrenzen sind oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise bis 1,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 20% von Hundert der der Fassadenlänge durch Gebäudeteile zulässig. (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO)
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Ebenere Stelplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stelplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 15 - 18 cm in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgärtige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Zuwegungen und Stelplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesweg, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffageschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 30 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Entlang der öffentlichen bahngestützten Erschließungsstraßen sind mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
 - Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straße ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen. Im MU 2 sind mindestens 12 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
 - Die nach dem zulässigen Maß der Bebauung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % auf zusammenhängenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen – sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Flächen und Vorkerhungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten über der Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das festgesetzte Leitungsrecht gilt als Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger.
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zuzuführen.
 - Auf der Grünfläche sind mindestens 20 % der Flächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (je 100 m² 1 Baum, 1 Heister, 25 Sträucher). Auf 30 % der Fläche ist der weiteren natürlichen Entwicklung der Vegetation (Schutzzone) Raum zu geben. Es sind naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Flächen zulässig.
- Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden
- bei großkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 18 - 20 cm,
 - bei klein- und mittelkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 16- 18 cm
 - bei Laubholzarten, mind. 200 cm Höhe,
 - Sträucher für Flächenpflanzungen, 2x verpflanzt o. Ballen, 60-150 cm Höhe.

- II Hinweise**
- Einsehbarkeit 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 ertingreifender 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 unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

- III Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie**
 Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freilegender 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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

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

- I. Planzeichenerklärungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 I. V. m. § 19 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 I. V. m. § 20 BauNVO)
 - II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO I. V. m. § 20 BauNVO)
 - Thmin ... = Traufhöhe als Mindestmaß über Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 I. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - GHmax ... = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 I. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Ver- und Entsorgungsflächen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde
 - 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)
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 451-2B "Buckau West" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 451-2.1 "Kapellenstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Änderungen zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 451-2.1 "Kapellenstraße"
 - Umgrengung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abriß/Rückbau

- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Mittelspannungsstromleitung unterirdisch

