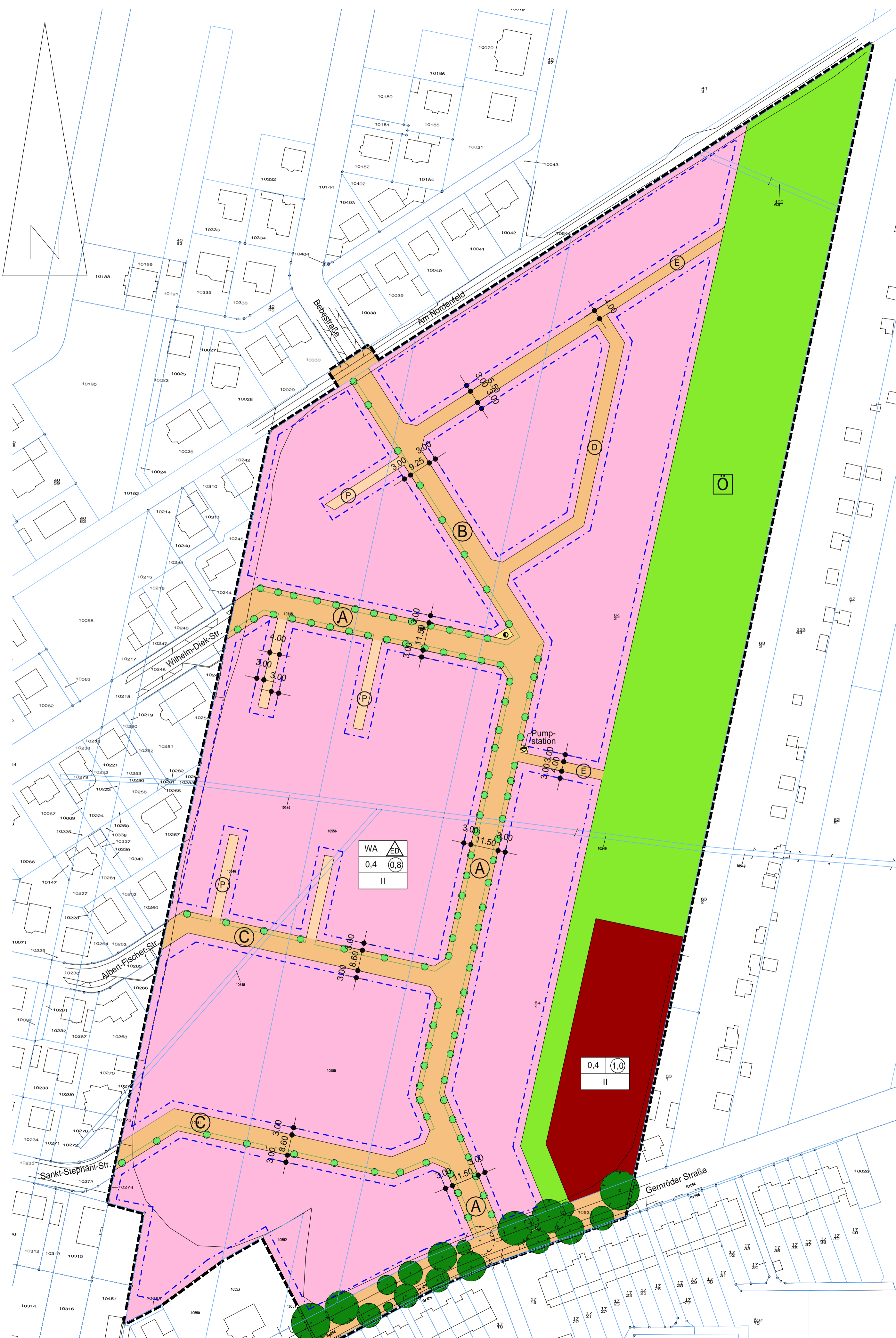


Teil A - Planzeichnung



Planzeichen

- (§2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 - 0,4 = Grundflächenzahl
0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 = Grundflächenzahl
1,0 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 - =nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Neupflanzung von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita, Hort, Schule)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Abwasser
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
ÖbVerming Dietwalt Hartmann
Maßstab: 1:500
Stand: Januar-Februar 2016

Liegenschaftskarte des L VermGeo
Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 604
Maßstab: 1:1000
Stand: 10/2011

Teil B - Textliche Festsetzungen

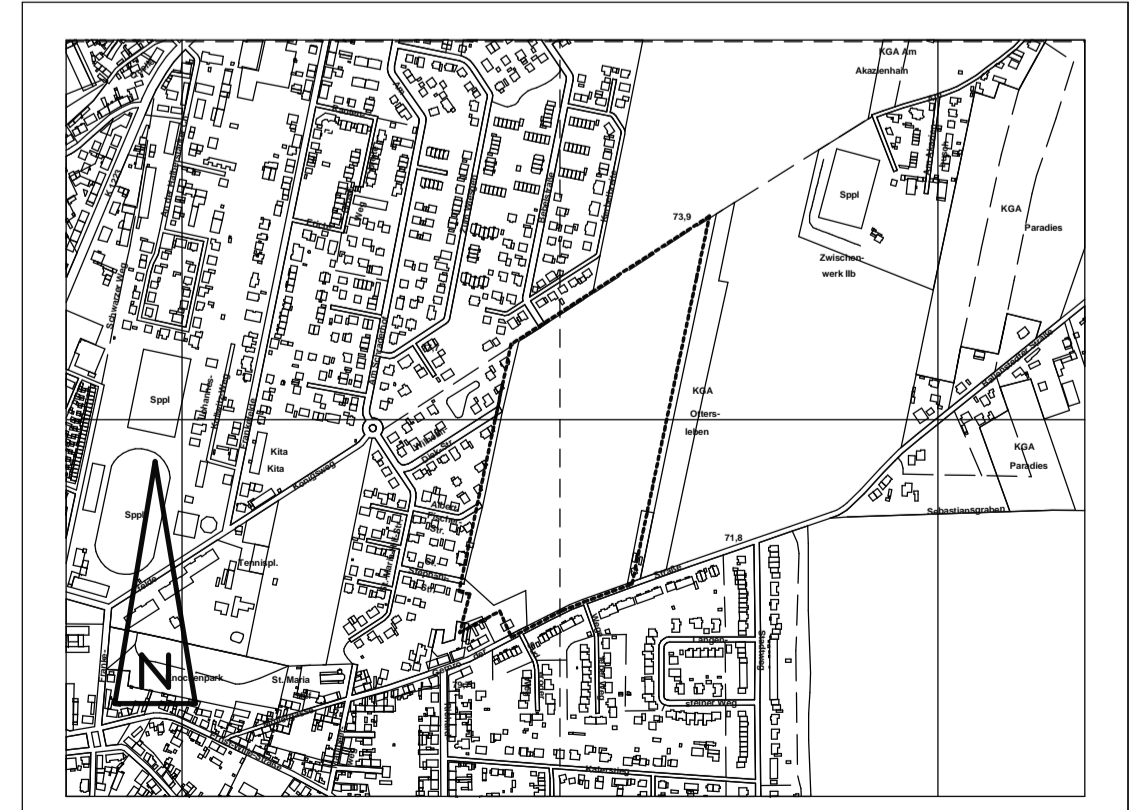
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO die vorgesehene Überschreitung auf 25 vom Hundert reduziert.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser 550 m², für Doppelhaushälften 350 m², (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
 - Je angefangenen 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist von den zukünftigen Parzellenbesitzern mind. ein Laubbaum oder ein Obststochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Anlegen einer öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dazu ist entlang der Ostseite in Richtung der Kleingärten ein mindestens 3 m breite freiwachsende Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Grünfläche wird als komplexe Maßnahme für den Naturschutz, bestehend aus einer mit Mulden verbundenen Teichanlage aus 4 Teichen, ufernaher Bepflanzung, Grünflächen mit Bäumen Sträuchern und Wegefächern angelegt. Die Wegefächern müssen mit den Straßen E und der Gemröder Straße verbunden werden. Die Grünfläche dient neben dem Naturschutz auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, als Erholungsbereich für die Anwohner und als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwasser im Plangebiet. Zur Erschließung dieser Fläche sind Wege mit einer wassergebundenen Deckschicht zulässig.
 - Im Verkehrsraum der Straße A sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge beidseitig der Fahrbahn mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
 - Entlang der Straßen B und C sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge einseitig der Fahrbahn mindestens sechs mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
 - Dächer sind mit einer Firstausrichtung parallel oder in 90° zur jeweiligen Straßenachse auszuführen. Damit ist für jeden Bauherren bei Bedarf die Nutzung regenerativer Energien möglich. Es sind Sattel-, Waln-, Pult-, und Flachdächer möglich.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 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.
 - Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
 - Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaische Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals " bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen "
 - Grünordnung
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchGst der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
 - Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 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 öffentliche 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0 ... /17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplanes Nr. 354-1D
FRANKEFELDE / OSTSEITE,TEILBEREICH D
Stand: Februar 2017

Maßstab 1 : 1000



Planverfasser:
Brase, Fischer, Schrotte & Weichert
Bauland-G&R
Jahrgang 28
39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 01/2017