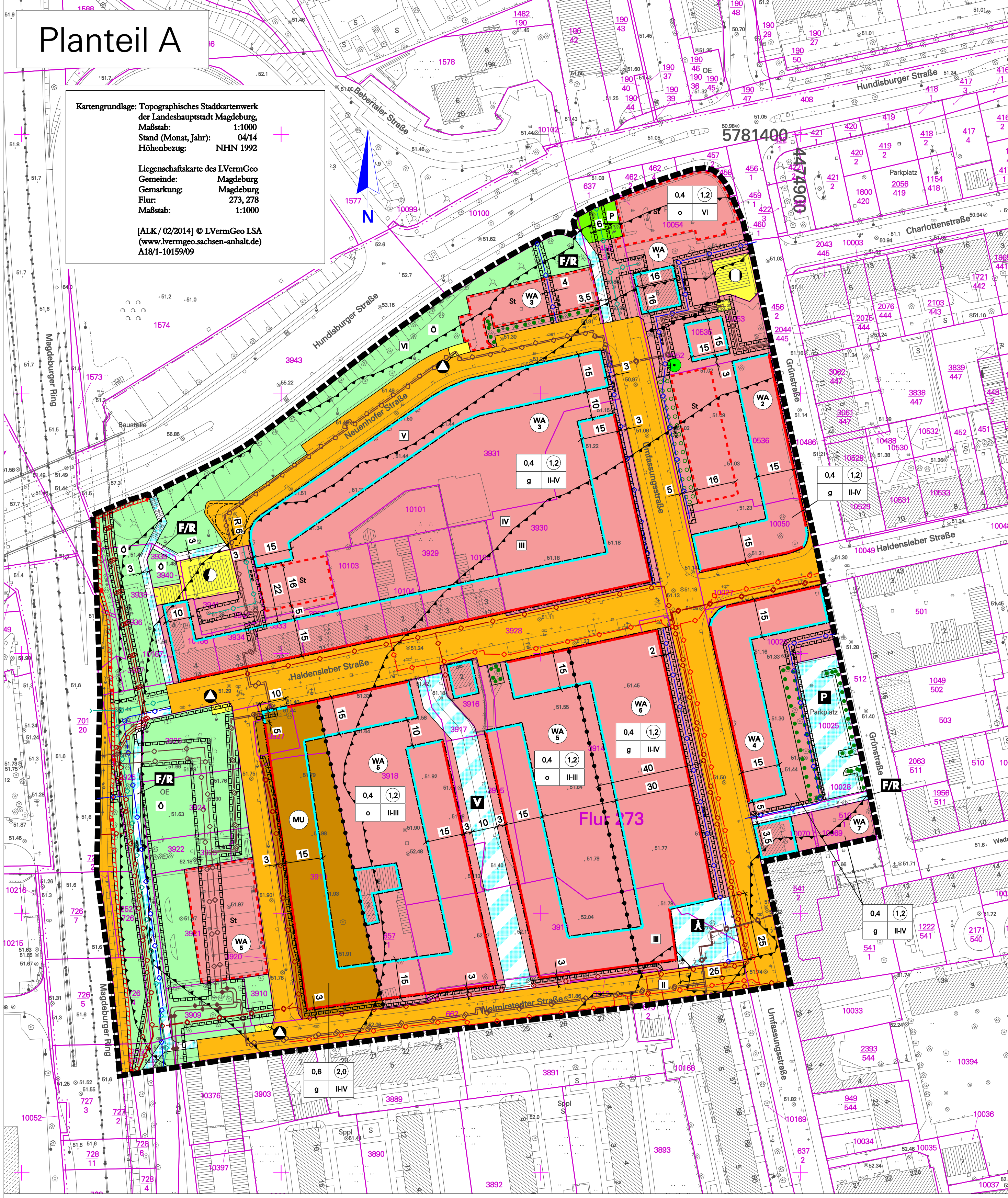


Planteil A

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab: 1:1000
 Stand (Monat, Jahr): 04/14
 Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde: Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 273, 278
 Maßstab: 1:1000

[ALK / 02/2014] © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-10159/09



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - 1,2 = Geschößflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 - IH-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, bzw. nur als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - St Straßenverkehrsfächen
 - P Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz
 - A Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich
 - V Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 - F/R Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Elektrizität, Trafostation
 - Fernwärme, Wärmeübertragerstation
 - Abfall, Wertstoffcontainer
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Ö Öffentliche Grünflächen
 - P Private Grünflächen
- 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)**
 - Umgr. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Umgr. von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - St Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Lärmschutzwand, siehe Textliche Festsetzung Punkt 5.1

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Fernwärmeleitungen, oberirdisch
- Fernwärmeleitungen, unterirdisch
- Trinkwasserleitungen, unterirdisch
- Abwasserleitungen, unterirdisch
- Elektroleitungen, unterirdisch
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgr. der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
 - VII Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VII > 80 dB(A)
 - VI Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)
 - V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)
 - IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)
 - III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)
 - II Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II 55 - 60 dB(A)

Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Baugebieten WA 5 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur in den Baugebieten WA 6 und WA 4 wie folgt zulässig: kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m². In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Baugebiet MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Baugebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in allen WA-Gebieten und im MU-Gebiet für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch Unterbauung für Tiefgaragen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden (§19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im Grenzbereich von Baufeldern der geschlossenen und offenen Bauweise ist entlang dieser Grenze zu beiden Seiten eine geschlossene Bauweise zulässig.
- Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterterrassen, Rasengitter, Großfugenpflaster).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Die Flächen zum Anpflanzen sind zu mind. 50 % mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Trinkwasserleitung im WA 2 sind dabei die anteiligen Bereiche ohne Gehölze anzulegen.
 - Innerhalb der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie in der Art zu ergänzen, dass auf mindestens 50 % der Fläche Bäumen und Gehölzen bestehen. Im Bereich der Schutzstreifen des jeweiligen Leitungsbestands sind dabei die anteiligen Bereiche ohne Gehölze anzulegen.
 - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind 6 großkronige, heimische Laubbäume, StU mind. 18 - 20 cm, anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² Fläche und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Im Bereich der Schutzstreifen für den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind vorwiegend Rasen- oder Staudenflächen bzw. in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger anteilig flachwurzelnende Gehölze anzulegen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 5,80 m betragen mit einer Auskrümmung von vertikal mind. 2,80 m und horizontal mind. 1 m.
 - Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.
 - Die Anordnung von Schlafzimmern und Kinderzimmern ist in Bereichen mit Lärmpegeln > 45 dB(A) auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Planteil B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Nachrichtliche Übernahmen:**
- Alltlasten**
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Bodenschutz**
 Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen oder Spielplatzflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Alltlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554f) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.
- Baumschutzsatzung**
 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg“ Baumschutzsatzung -in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 2 (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.
- Hinweise:**
- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdrachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 135-1

NÖRDLICHE UMFASSUNGSSTRASSE

Stand: November 2017

Maßstab: 1 : 1 000