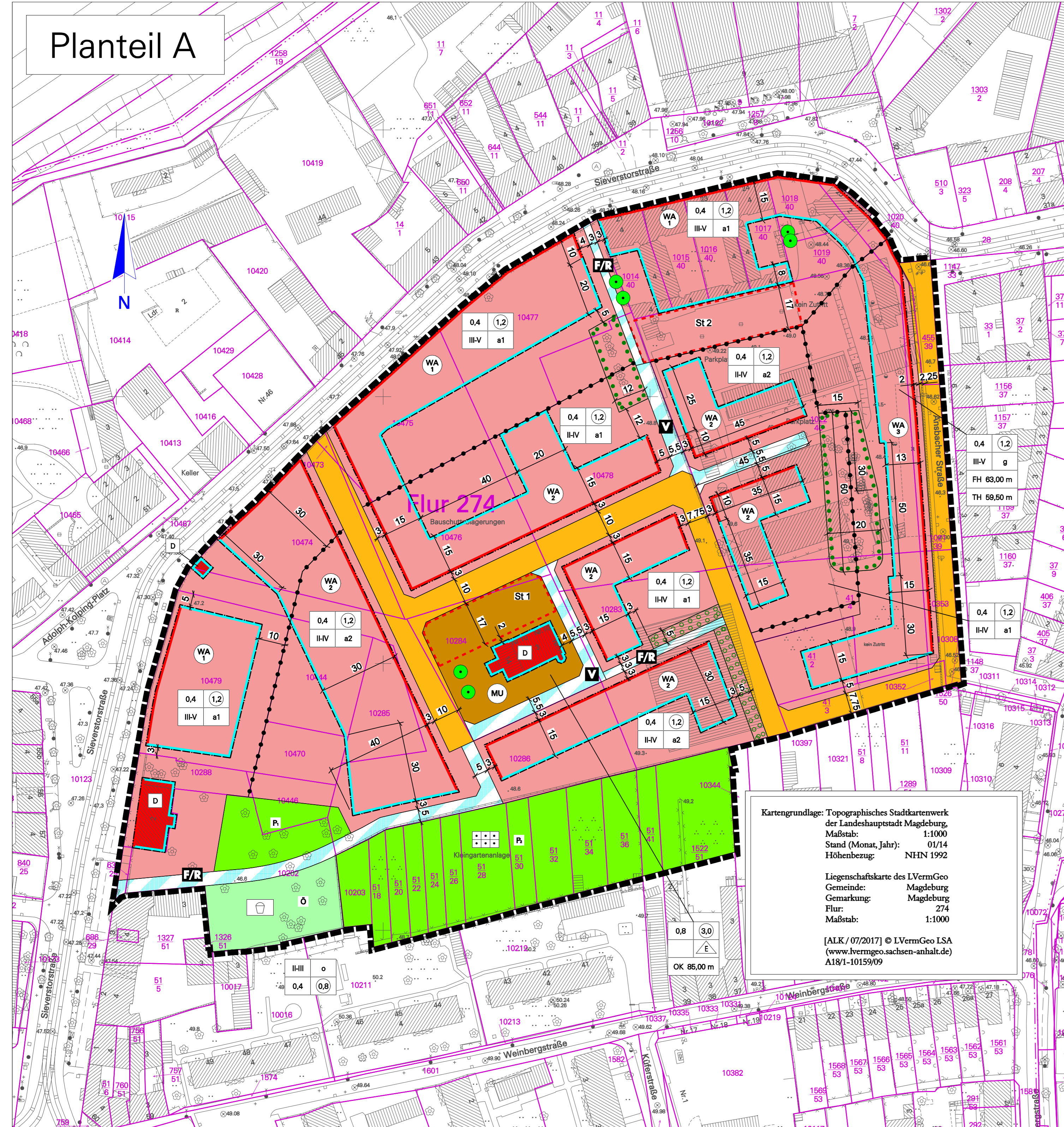


Planteil A



Planteil B Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind außerdem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Im Baugebiet WA 1 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.3 In den Baugebieten WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Gebietsversorgung dienenden Läden nur wie folgt zulässig:

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² in den Sortimenten Nahrungsmittel- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekewaren, Zeitschriften, Blumen, zoologischer Bedarf.
- 1.4 Im Baugebiet MU sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 darf in allen WA-Gebieten bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begrünt werden.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert:
Entlang der Baulinien ist eine geschlossene Bebauung mit jeweils mindestens 40 m langen Baukörpern auszuführen. Nach jeweils mindestens 40 m Gebäudelänge sind Abstände zu jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig. Bei Baulinien in Eckbereichen der Baufelder entlang öffentlicher Straßen darf zu einer Seite des Eckgebäudes bereits nach 25 m eine Unterbrechung der geschlossenen Bebauung vorgesehen werden. Diese Bauweise gilt nur in einer Grundstückstiefe von 10 m ab jeweiliger Straßenbegrenzungslinie. In Bereichen ohne Baulinie darf in offener Bauweise ohne Mindestgebäudelänge gebaut werden. (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- 2.2 Die abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert:
Entlang der Baulinien ist eine geschlossene Bebauung mit jeweils mindestens 30 m langen Baukörpern auszuführen. Nach jeweils mindestens 30 m Gebäudelänge sind Abstände zu jeweils nächstgelegenen Bebauung von bis zu 15 m zulässig.
- 2.3 Von den festgesetzten Baulinien sind auf max. 30 % der Fassadenlänge Vor- oder Rücksprünge von bis zu 1,5 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 2.4 Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss auf max. 30 % der Fassadenlänge um Vorsprünge von bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

- 3.1 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.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche P1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.
- 3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche P2 ist die Errichtung von Gebäuden zur kleingärtnerischen Nutzung wie folgt zulässig: Gartenlauben bis jeweils 25 m² Grundfläche (einschließlich überdachter Terrasse), Abstellgebäude, Gebäude für die Kleintierzucht.
- 3.4 Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten:

Pflanzung einer Baumreihe mit max. 8 m Abstand mit heimischen mittel- bis großkronigen Laubbäumen.

4. Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen

- 4.1 Die Stellplatzanlage St 1 dient der Unterbringung des Eigenbedarfs des Baugebietes MU. Die Gestaltung der Stellplatzanlage ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 4.2 Die Stellplatzanlage St 2 dient der Unterbringung der Stellplätze für die Bebauung auf den Flurstücken 1014/40, 1015/40, 1016/40 und 1017/40.

Planteil B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

II. Hinweise

- II.1 Altlasten
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, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG 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.
- II.2 Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung durch den Kampf-mittelbeseitigungsdienst.
- II.3 Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der WA-Gebiete und auf den privaten Grünflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten (s. Begründung).

III Nachrichtliche Übernahmen

- III.1 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.
- III.2 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 nachprüfaren Unterlagen nachzuweisen.

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
----	-------------------------------------	----	------------------------------
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	1,0	1,0 = Geschößflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
III-IV	III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)	OK 85,00 m	OK ... = Oberkante Gebäude als Höchstmaß über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit § 18 BauNVO)
FH 63,00 m	FH ... = Firsthöhe als Höchstmaß über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit § 18 BauNVO)	TH 69,50 m	TH ... = Traufhöhe als Höchstmaß über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit § 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

g	g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)	V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
a1	a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V. Pkt. 2.1 der textl. Festsetzungen)	F/R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg
a2	a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V. Pkt. 2.2 der textl. Festsetzungen)	Ö	Öffentliche Grünflächen
Baulinie	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	P	Private Grünflächen
Baugrenze	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	O	Spielplatz
		P	Dauerkleingärten
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg		
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		Private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		Dauerkleingärten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		
6. 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)

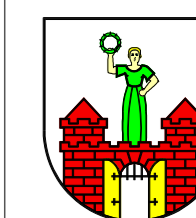
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)		
7. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
---	---

Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-2

SÜDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: September 2017

Maßstab: 1 : 1 000