

Planteil B Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten WA 1 und WA 3 wie folgt zulässig:
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m².
In den Baugebieten WA 2 und WA 4 sind Läden nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur im Baugebiet MI 2 wie folgt zulässig:
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m².
Im Baugebiet MI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. 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)

- 2.1 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
- 2.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterterrassen, Rasengitter, Großfugenpflaster).
- 2.4 Die privaten Grünflächen sind flächig zu mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von privaten Kinderspielplätzen zulässig.

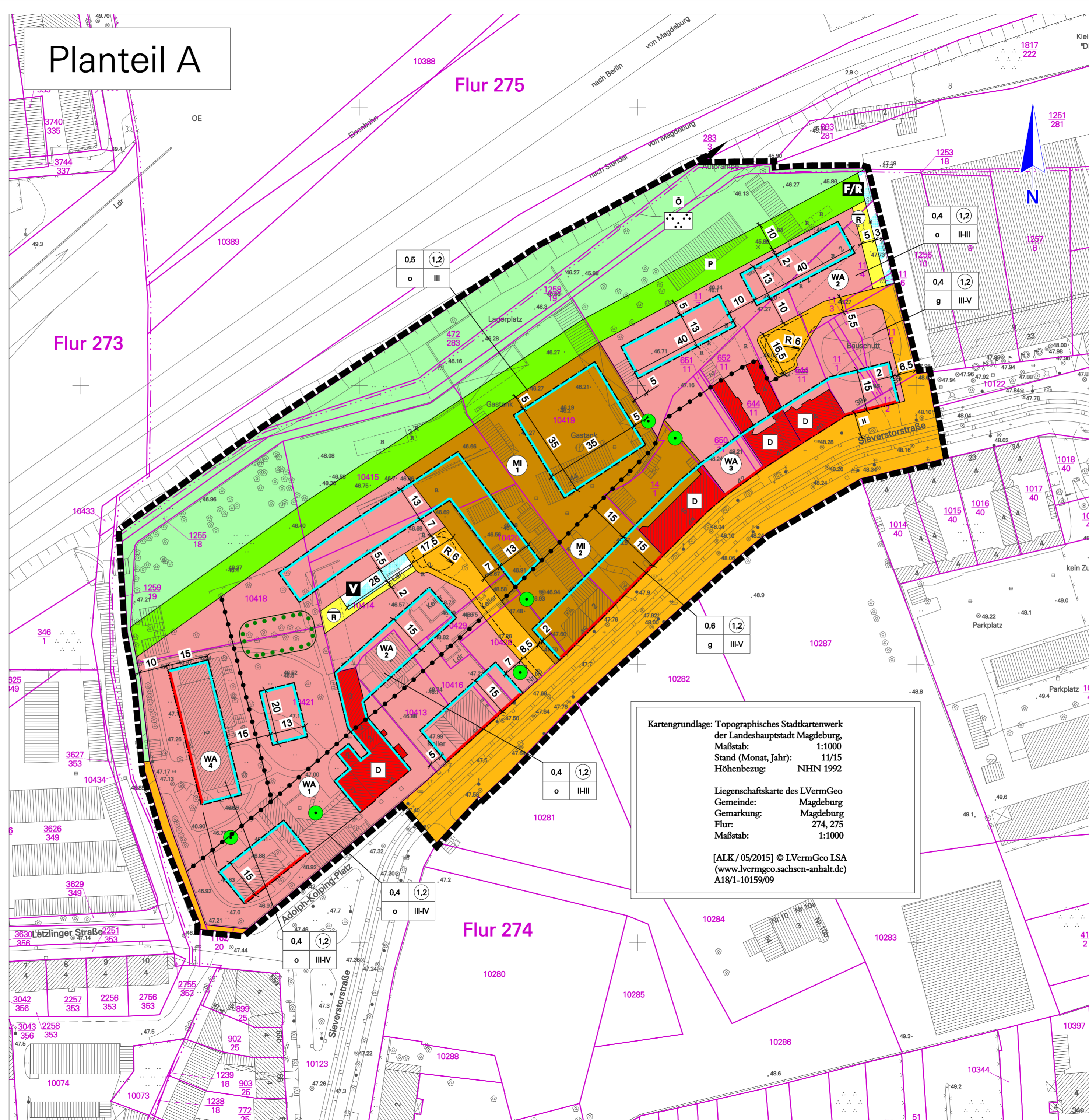
Planteil B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

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 (BodSchG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erarbeiten 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst.
- II.3 Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzulegenden öffentlichen und 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 der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des §12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.
- II.4 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- III.1 Niederschlagswasser
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 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.
- III.2 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.



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 11/15
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 274, 275
Maßstab: 1:1000

[ALK / 05/2015] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

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)	MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
----	-------------------------------------	----	---------------------------

2. 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)
	1,2 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
	III-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bzw. nur als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

3. 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)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- Radweg		

5. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

	Regenwasserrückhaltebecken
--	----------------------------

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen		private Grünflächen
	Parkanlagen		

7. 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)

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

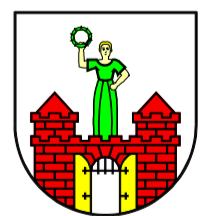
8. Sonstige Planzeichen

	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)

	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
--	---

Landeshauptstadt
Magdeburg



Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-5

SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: September 2017

Maßstab: 1 : 1 000