

Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche 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 i. V. m. § 6 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO)
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports werden generell entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA3 sind gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 2,8 zulässig.
 - In den Baugebieten MI 1 bis 4 ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 3,2 zulässig. Diese Festsetzung kann bei sehr geringer Grundstücksfläche und vor allem bei Eckgrundstücken angewandt werden.
 - Baulinien und Baugrenzen können oberhalb des Erdgeschosses durch Teile baulicher Anlagen (Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (Vor- bzw. Zurückspringen). Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,2 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 30% der gesamten Fassadenlänge ausmacht. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Im WA1 ist im nördlichen Bereich der Wendeanlage ein Zurückspringen der Baulinie bis 2,5 m Tiefe auf eine Höhe von mind. 3,5 m für den Überhangstreifen erforderlich.
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Lage des Gehweges der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 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.
 - Im WA1 gelten abweichende Geschossigkeiten in folgenden Innenhofbereichen:
 - im Bereich 1 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Die Baulinie ist zwingend einzuhalten, Abweichungen gem. 1.6. sind für den Bereich unzulässig.
 - im Bereich 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,55 m zulässig.
 - im Bereich 3 ist eine maximal 1-geschossige Nebenanlage zulässig.
 - 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)**
 - Die gekennzeichneten Einzelgehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubbäumen in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 - Ebenere Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbeleg, Porenpflaster) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist 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 begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf der privaten Grünfläche in der Marienstraße ist eine naturnahe Begrünung mit offenen Wiesenflächen und Baum- und Strauchpflanzungen mit mindestens 12 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche kann durch eine flache, begrünte Mulde ohne Zaunanlage als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das Plangebiet dienen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Die Vorgartenbereiche (private Grünfläche und nicht überbaubare Grundstücksflächen) sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
 - Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu bewirtschaften (Speicherung, Versickerung, Verdunstung und Verwertung).
 - Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Versickerung und Verdunstung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zuzuführen und vor Einleitung in das Entwässerungssystem den straßenbegleitenden Bäumen (Baumscheiben/Mulden) zuzuführen.

- ### II. Hinweise
- Einhaltbarkeit 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 erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alllasten**
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 ungefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Sanierungsgebiet**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten einfachen Sanierungsgebietes Magdeburg – „Buckauer Insel“.
- Artenschutz**
Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauelementregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.
- ### III. Nachrichtliche Übernahmen
- Archäologie**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter 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 AEG (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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

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

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - M** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - 0,7 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - II-III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - OK... = Höhe baulicher Anlagen in Metern (Oberkante) als Höchstmaß, Höhensystem NN (DHHN 2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: private Parkflächen
 - Zweckbestimmung: private Anliegerstraße
 - Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Wendeanlage
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Ver- und Entsorgungsflächen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlagen

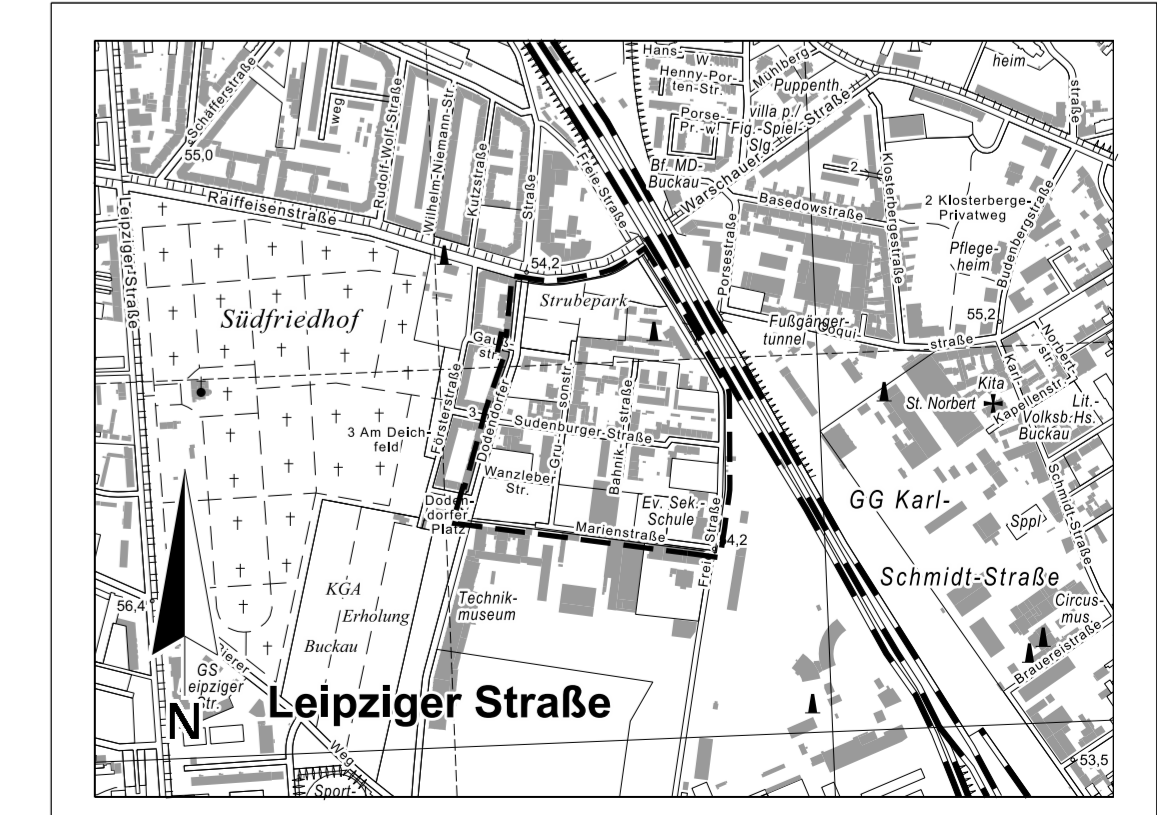
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrechten (GFL) für Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Gebäudehöhen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Baumkronen laut Luftbild 2021
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 110kV- bzw. 10kV-Stromleitung unterirdisch (SWM) mit beidseitig 1,5 m Schutzstreifen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Landeshauptstadt
Magdeburg**

DS0198/22 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 410-5
BUCKAUER INSEL
Stand: April 2022

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2022