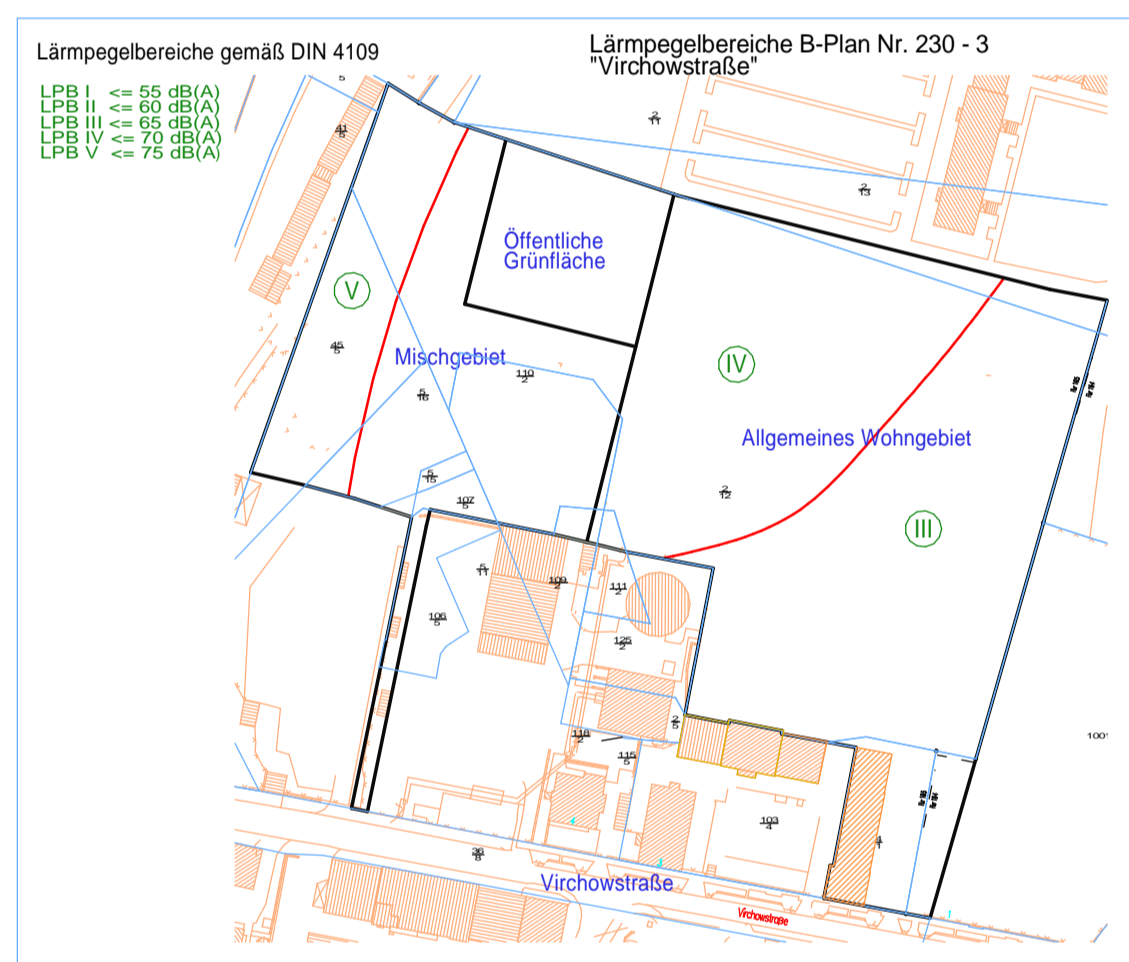
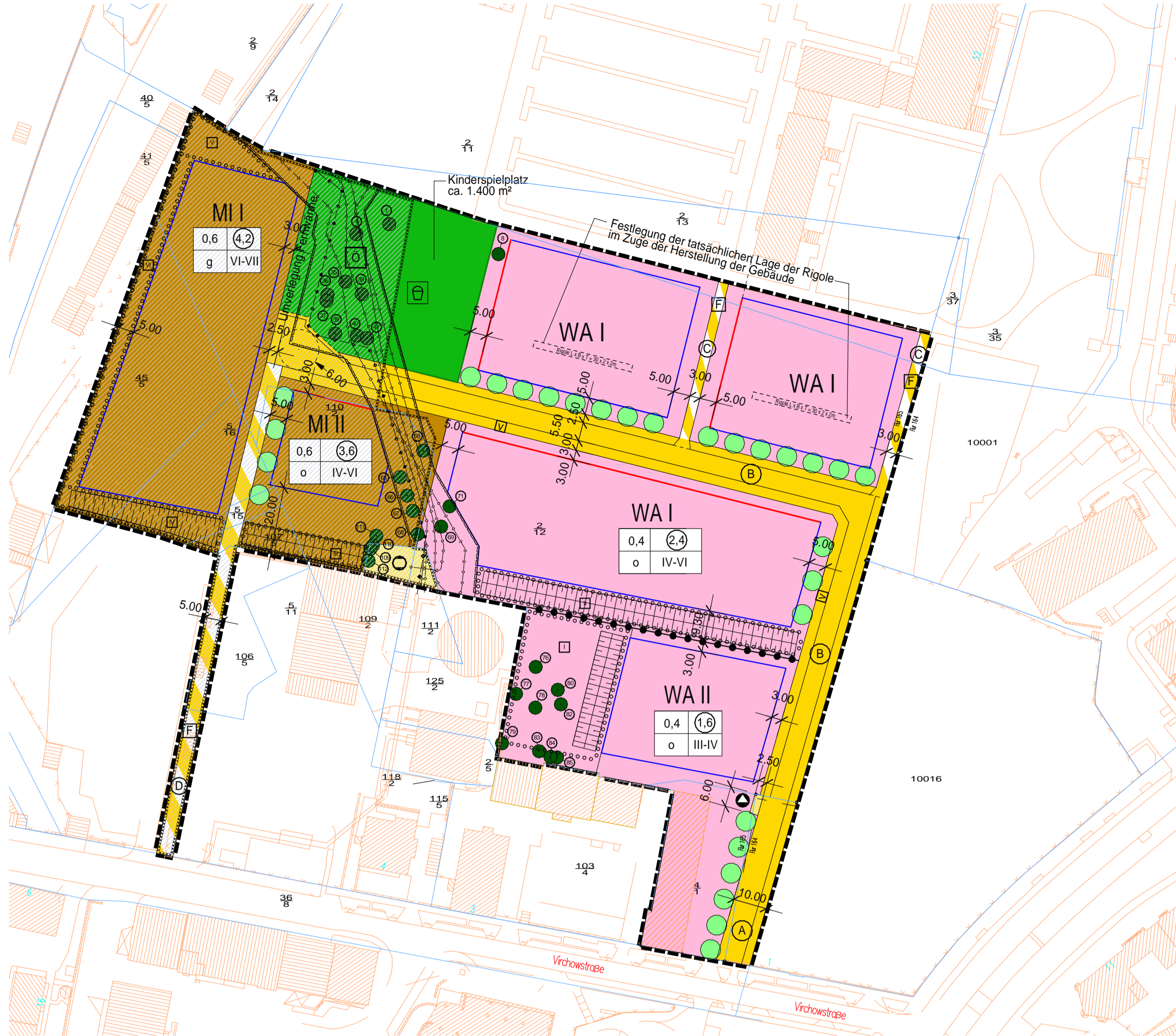
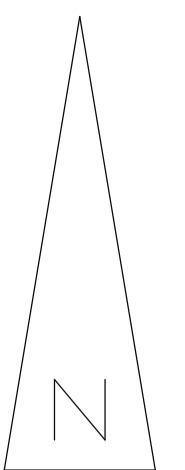


Planteil A



Planteil B

Textliche Festsetzungen

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

- § 1 Im Baugebiet WA I und WA II werden nur die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 2 Im Baugebiet MI I und MI II werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
§ 3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, sofern diese gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen ausgebildet werden.
§ 4 Im Allgemeinen Wohngebiet muß die Summe der Außenkante der Gebäude entlang der Baulinie an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb der Baufelder mind. 50% der Länge der Baulinie eines Baufeldes betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
§ 5 In allen Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur als Einzelhandelsbetriebe a) mit einer Größe der Verkaufsfläche bis 100 m² in Form des "Magdeburger Laden" zulässig...

Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

- § 6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen von Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 50 cm zu versehen und zu begrünen.
§ 7 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
§ 8 Auf der Pflanzgebotfläche I sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 9 Auf der Pflanzgebotfläche II sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 10 Auf der Pflanzgebotfläche III sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 11 Auf der Pflanzgebotfläche IV sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 12 Auf der Pflanzgebotfläche V sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 13 Auf der Pflanzgebotfläche VI sind mindestens 14 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 14 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA I und WA II) sind auf den Freiflächen 4 Bäume und 24 Bäume straßenbegleitend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 15 Im Mischgebiet (MI II) sind 4 Bäume straßenbegleitend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 16 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 BNatSchG ist der Inhalt der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu beachten.
In der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind unabhängig von ihrer Größe dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
Die auf den Pflanzgebotflächen I bis VI zu pflanzenden Bäume können mit dem zu erbringenden Ersatz verrechnet werden.
Zu ersetzende Bäume im Bereich der Leitungen:
Der Ersatz sollte bei Abgang an anderer Stelle erfolgen. Anzahl und Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
§ 17 Die zukünftigen Gebäude im MI I dienen als aktive Schallschutzmaßnahme für die zukünftigen Gebäude im MI II, WA I und WA II. Daher ist eine Bebauung in den Baugebieten MI II, WA I und WA II erst zulässig, wenn das MI I bebaut ist (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Im MI II, WA I und WA II sind 6 Geschosse nur zulässig, wenn die Gebäude im MI I 7 Geschosse aufweisen.

§ 18 Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist in den Vorhabenbereichen MI I, MI II, WA I und WA II im Plangebiet mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein soweit nicht mit anderen baulichen Maßnahmen ein Außengeräuschpegel von maximal 50 dB (A) nachts (Orientierungswert für Mischgebiet, Dorfgebiet) und ein Außengeräuschpegel von maximal 45 dB (A) nachts (Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete) erreicht werden kann.
§ 19 In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind in den Gebäuden die Umfassungsbauanteile von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - herzustellen. Die betroffenen Bereiche sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche können dem Planteil A entnommen werden.

In allen Baugebieten sind als Lärmpegelbereich III entsprechend der DIN 4109 für Schlaf- und Kinderzimmer, welche der Lärmquelle zugewandt sind (West-, Nord- und Südfassade) Schallschutzfenster mit Lüftung vorgesehen.
§ 20 An der lärmzugewandten Fassadenseite sind Außenwohnbereiche unzulässig. Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Fassadenseite sind nur in baulich geschlossener Ausführung (Wintergärten, verglaste Loggia) zulässig.

Sonstige Festsetzungen

- § 21 Niederschlagsbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Entwässerung der öffentlichen Straßen (Mulden-Rigolen-System) darf durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf der Basis einer wasserrechtlichen Erlaubnis und der darin eventuell enthaltenen Maßnahmen zur schadstofffreien Versickerung auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Dazu ist das auf den Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begründenden Mulden bzw. Rigolen zu versickern.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 22 Um den Verlust vorhandener Brutstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auszugleichen, ist ein Nistkasten pro Grundstück vorzusehen.
Hinweise :
Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkühle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
Altlasten
Sollten, zusätzlich zu vorhandenen Auffüllungen, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodeneränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt 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.
Bodenschutz
Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)
Sollten, zusätzlich zu vorhandenen Auffüllung, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodeneränderungen 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. (Näheres s. Begründung zur Satzung)
Im Bereich einer neu anzulegenden Grünfläche bzw. von Neuanpflanzungen in ehemals versiegelten und/oder aufgefüllten Bereichen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. (Näheres s. Begründung zur Satzung)
Schutz vorhandener Anlagen
Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn seitens der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. (SWM) zu den geplanten Baumstandorten keine konkreten Vorgaben der SWM und der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblattes M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen:
Archäologisches Flächendenkmal
Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der historischen Altstadt Magdeburgs und ihrer einstigen Befestigungsanlagen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkMSchG LSA). Es ist mit umfangreicher Substanz an archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten können archäologische Grabungen erforderlich werden.
Nach § 9 (3) DenkMSchG LSA 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 AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebfertige 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.

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

I. Planzeichenfestsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 und § 6 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
Geschoßflächenzahl (z.B. 2,4)
Zahl der Vollgeschosse (z.B. IV-VI)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (Straßentyp C und D)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßentyp A und B)
Versickerungssystem Straße

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzung Bäume
Erhaltung Bäume, Baumnummern siehe Begründung Anlage 3

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

- Kinderspielplatz
Öffentliche Grünflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- private Mulde zum Sammeln, Verdunsten und Versickern von Regenwasser privater Grundstücksflächen
Zweckbestimmung: Gas (Messstation)
Glascontainerstellplatz

8. Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
ÜbVerming Dietwilt Hartmann
Maßstab: 1:500
Stand: Juli, 2015
Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 165
Maßstab: 1:1000

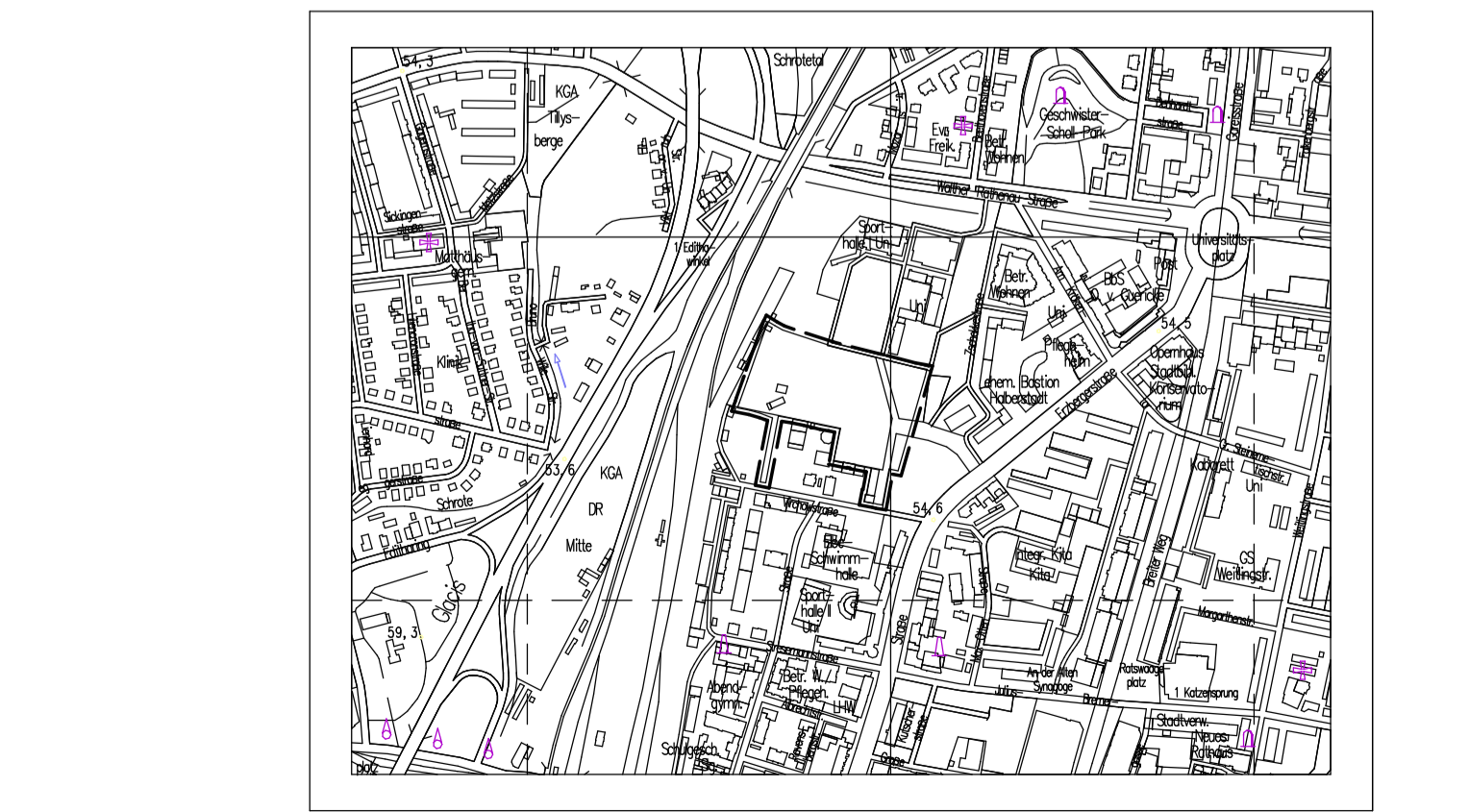
[ALK /11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09

Table with 4 columns: Content, Signature (Siegel), Name, and Position. Rows contain details about the plan's legal basis, planning process, and approvals.

Landeshauptstadt Magdeburg logo and address: Stadtplanungsamt Magdeburg, DS0548/17 Anlage 2

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 230-3 VIRCHOWSTRASSE Stand: Februar 2018

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Brase, Fischer, Schrotzke,
Weicheit Bauland-GbR
Jahresring 28
39 104 Magdeburg
Stand des Stadtplanungsamtes: 11/2017