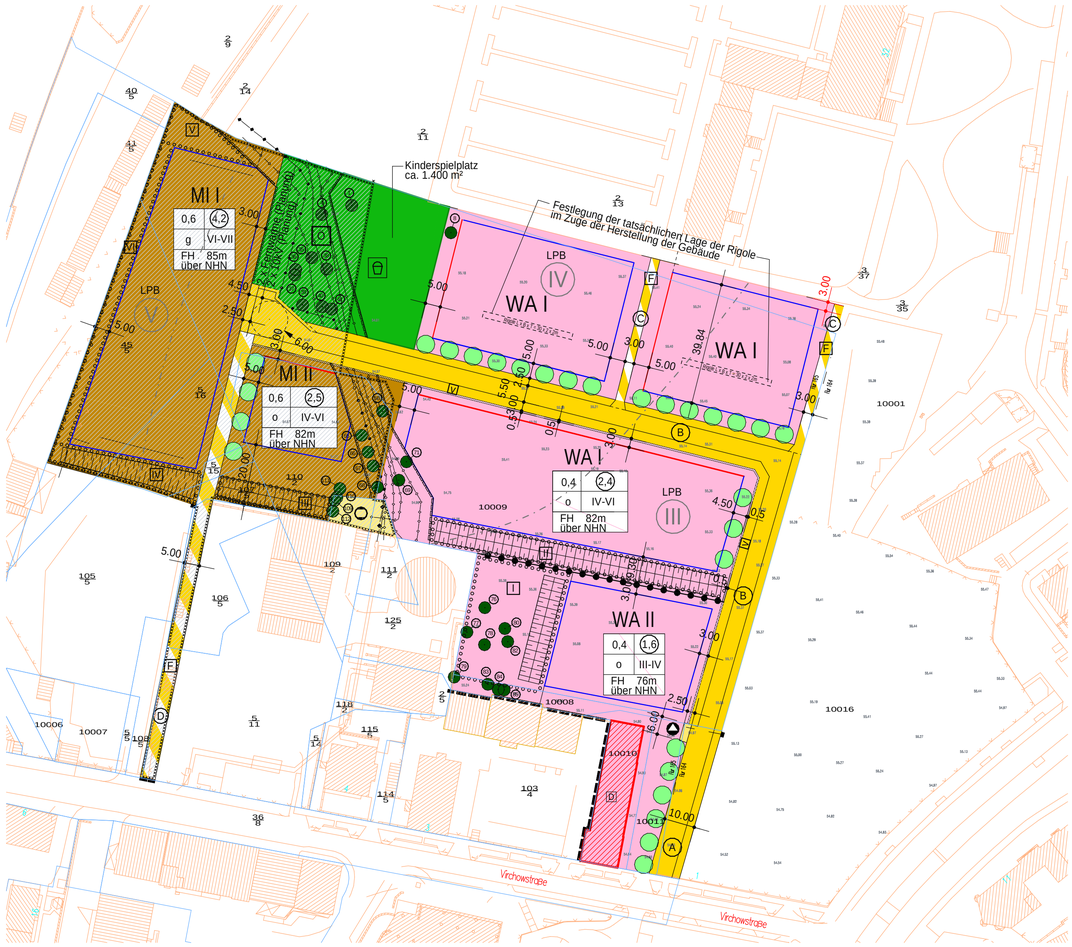
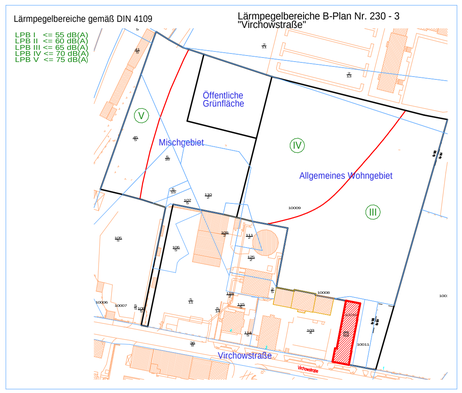
Planteil A





Kartengrundlage:
Lage und Höhenplan
ÖbVermIng Dietwalt Hartmann
Maßstab: 1:500
Stand: Juni, 2018

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg,Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 165
Maßstab: 1:1000

[ALK /06/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 230-3 "Virchowstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den

Siegel

ÖbVermIng. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.02.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230-3 "Virchowstraße" beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.03.2015 über das Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 03.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230-3 "Virchowstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2018 über das Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230-3 und die Begründung haben vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 230-3 auf seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 230-3 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 230-3 "Virchowstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 230-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 230-3 "Virchowstraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

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. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

§ 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) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung der Baulinie zum Erhalt des Baumbestandes abgewichen werden. (§ 23 Abs. 2 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,
b) des periodischen Bedarfs und einer Größe der Verkaufsfläche bis 400 m² in Form des "Nachbarschaftsladens" ausnahmsweise zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.
Zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle u.ä, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien. Zentrenrelevant, periodisch sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

§ 6 Im MI I des Plangebiets muss der zukünftige Baukörper eine Länge von mindestens 90 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO , § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

§ 7 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen von Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 50 cm zu versehen und zu begrünen.

§ 8 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

§ 9 Auf der Pflanzgebotsfläche I sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind im Raster von 6,0 m x 6,0 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nr. 10 der Eingriffsbilanz. Der vorhandene Baumbestand ist zu beachten. Die neugepflanzten Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Je 100 m² Pflanzgebotsfläche (außerhalb des vorhandenen Baumbestands) sind mindestens 30 einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§10 Auf der Pflanzgebotsfläche II sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind zweireihig, versetzt im Raster von 7,0 m x 3,0 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nr. 10 der Eingriffsbilanz. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Je 100 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens 30 einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§11 Auf der Pflanzgebotsfläche III sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind zweireihig, versetzt im Raster von 6,0 m x 3,0 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nr. 10 der Eingriffsbilanz. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Je 100 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens 30 einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§12 Auf der Pflanzgebotsfläche IV sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind zweireihig, versetzt im Raster von 6,0 m x 4,0 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nr.10 der Eingriffsbilanz. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Je 100 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens 30 einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§13 Auf der Pflanzgebotsfläche V sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind im Raster von 6 6,0 m x 6,0 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nr.10 der Eingriffsbilanz. Der vorhandene Baumbestand ist zu beachten. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Je 100 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens 30 einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§14 Auf der Pflanzgebotsfläche VI sind mindestens 14 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Reihe entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches zu pflanzen. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nr.10 der Eingriffsbilanz .

§15 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA I und WA II) sind auf den Freiflächen, außerhalb der Pflanzgebotsflächen I-VI, 4 Bäume und 24 Bäume straßenbegleitend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standorterechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nummer 10 der Eingriffsbilanz.

§16 Im Mischgebiet (MI II) sind 4 Bäume straßenbegleitend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Arten zu verwenden. Die Qualität richtet sich nach Nummer 10 der Eingriffsbilanz.

§ 17 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.
Die 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 Pflanzgebotsflächen 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.
Bei Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§18 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.

§19 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.

§20 In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an den Gebäuden die Umfassungsbauteile 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 entsprechend der DIN 4109 in Schlaf- und Kinderzimmern, Schallschutzfenster mit Lüftung vorzusehen.

§21 An der lärmzugewandten Fassadenseite sind Außenwohnbereiche unzulässig. Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Fassadenseite sind nur in baulich geschlossener Ausführung (Wintergärten, verglaste Loggia) zulässig.

§22 Lärmabgewandte Seiten der einzelnen Baugebiete sind: MI I - Ostseite, MI II - Ost- und Nordseite, WA I (nördlich Straße) - Ost- und Südseite, WA I (südlichStraße) - Ost- und Nordseite, WA II - Ost-und Nordseite

Sonstige Festsetzungen

§23 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 begrünenden Mulden bzw. Rigolen zu versickern.

§24 Alle Flächen der vorhandenen Medien und der umzuverlegenden Medien werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. In dieserm Schutzstreifen sind keine neuen Anpflanzungen zulässig. (Fernwärmetrasse Schutzstreifen insgesamt 9,00 m , 10 kV-Leitung insgesamt 3,50 m)

§25 Die privaten Grundstücke , die an der Regenwassermulde liegen, erhalten einen 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen auf den privaten Grundstücken. Es wird den Grundstückseigentümern auf dieser freizuhaltenden Fläche das Pflanzen von Büschen/Hecken (keine Bäume) sowie das Aufstellen von Zäunen (keine Mauern) gestattet.

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

§26 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 Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
Altlasten
Sollten, zusätzlich zur vorhandenen Auffüllungen, 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 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 zur vorhandenen Auffüllung, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (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 (BodSchAG 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 grundsätzliche Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn seitens der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. (SWM) oder der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) keine konkreten Vorgaben zu den geplanten Baumstandorten bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-und Entsorgungsanlagen" 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 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.

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

0,4	(2,4)
	IV-VI
FH 78m über NHN	

0,4 = Grundflächenzahl
(2,4) = Geschoßflächenzahl
IV-VI = Zahl der Vollgeschosse
78m NHN = Firsthöhe

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)

F — Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (Straßentyp C und D)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßentyp A und B)

V — 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)
Pflanzgebotsflächen I - VI

Anpflanzung Bäume

Erhaltung Bäume, Baumnummern siehe Begründung Anlage 3

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

Kinderspielplatz

Ö — 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

0,5 m breiter Sicherheitsstreifen für die Mulde auf privatem Grundstück

8. Baudenkmal (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA)

D

9. 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)

Lage Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0444/18 Anlage 2

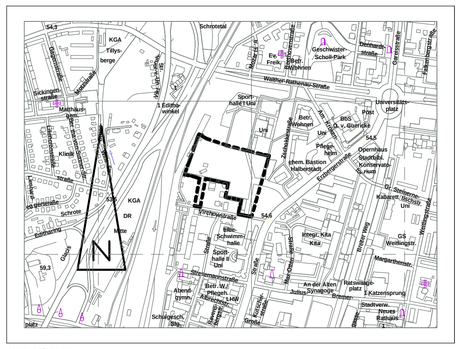
Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 230-3

VIRCHOWSTRASSE

Stand: November 2018

M 1 : 1 000



Planverfasser:
Brase, Fischer, Schrottge,
Weichelt Bauland-GbR
Jahnring 28
39 104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2017