

PLANTEIL A:

PLANZEICHNUNG



WA1		II	WA2		II
0.4	(0.8)	THmax=6.50m ü.OKG	0.4	(0.8)	THmax=6.50m ü.OKG

PLANTEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
 - Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)
 - Gebäudehöhen
Traufhöhe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO). Bezugssystem ist die bestehende Höhendiagonale der überbaubaren Grundstücksfläche jedes Grundstückes.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten
Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und schadlos in den Untergrund abzuleiten. Die Ergebnisse und Hinweise des vorhandenen Baugrundgutachtens sind dabei zu berücksichtigen. Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. PKW-Stellflächen, Fußwege u.ä. dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke. Der Fugenanteil muss hier mindestens 30% betragen.
 - Grünordnung
Das nach dem Bilanzierungsverfahren zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entstehende Saldo in Höhe von 505 Wertpunkten (siehe Begründung zum B-Plan) ist extern zu Lasten des Erschließungsträgers in Form einer einmaligen Geldzahlung auszugleichen.

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 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB/NatSchG LSA die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu beachten.

HINWEIS:

- > Baumschutz
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg –Baumschutzsatzung– vom 29.07.1993 ist zu beachten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.
- > Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.
Sollten 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 vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
Im Bereich der ehemaligen Bebauung (Kaufhalle, Garagen einschließlich der jeweils befestigten Verkehrsflächen) bzw. im Rahmen der vorgesehenen Geländeregulierung ist in den Bereichen, die zur Bepflanzung vorgesehen sind (i.W. Hausgärten bzw. Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume) 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 zu beachten.
- > Kampfmittel
Da der Geltungsbereich des B-Planes als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist demzufolge ein entsprechender Antrag auf Überprüfung der Fläche auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern in der zuständigen Polizeidirektion zu stellen.

KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 610
Stand des Planungsunterlage: 03/2010

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 01.06.2009
Aktenzeichen: A18/1-10159/09

PLANZEICHENERKLÄRUNG (GEM. §2 PLANZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 9 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 9 BauGB, § 16 BauNVO)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - Geschoßflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - T_{hmax} Traufhöhe als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - Verkehrsflächen
 - Erhalt von vorhandenen Bäumen
 - Entfernen von vorhandenen Bäumen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Einzel-, Doppelhäuser
 - Baugrenze

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg
DS0464/10_Anlage_2

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.428-4.1 PLANETENWEG

Stand: Oktober 2010
Maßstab 1 : 500

