

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 OK = Höhe baulicher Anlagen in Metern, Oberkante über NHN als Höchstmaß über Bezugshöhe entsprechend § 3 der textlichen Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Elektrizität

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

Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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)

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Fernwärmeleitung unterirdisch

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 2m Schutzstreifen bis DN 400, 3m Schutzstreifen > DN 400 bis DN 1200

Drainageleitungen unterirdisch

Stromleitungen unterirdisch 10 kV

Planteil B Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die zulässige Grundfläche darf mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25% überschritten werden.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für die Oberkante der Gebäude (OK Gebäude als Höchstmaß) folgende Bezugshöhe: Bezugshöhe 61,45 m über NHN (Höhenlage Kanaldeckel im nördlichen Bereich der Stichstraße Rennebogen).
- Ein Zurücktreten von der Baulinie kann ausnahmsweise zum Erhalt des Baumbestandes zugelassen werden.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraßen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Das anfallende, zur Gartenbewässerung nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Befestigung der privaten Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt festgesetzt: Planten sind 36 Bäume als Ersatz zu pflanzen, davon 16 Bäume auf öffentlicher Fläche sowie 20 Bäume auf den privaten Grundstücken (1 Baum pro Grundstück) mit folgender Einschränkung: Diese Festsetzung gilt nur für diejenigen privaten Grundstücke, die keine Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen aufweisen. Der vorhandene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände 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 Mitteldeutschland heimischer Arten zu ersetzen. In jeder Phase der Baurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzung u.a.) gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Alle Ersatzpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität "Hochstamm" mit einem Stammumfang 16-18 cm bzw. "Halbstamm" mit einem Stammumfang 20-25 cm zu erbringen.

Hinweise

- Für das Bebauungsplangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2004 (Büro für Schallschutz GmbH Magdeburg) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und der Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.
- Sollten, zusätzlich zur vorhandenen Auffüllung 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.
- Im Plangebiet ist mit teils hohem Grundwasserstand zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen.
- Aufgrund der Verfüllungen der ehemaligen Baugruben (nach Abbruch der Kellerwände des Geschosswohnungsbaus) mit Recyclingmaterial im südlichen Teil des Flurstücks 141 ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand als gering eingestuft.
- In verfüllten oder ehemals versiegelten Geländebereichen, die zur Anlage von Hausgärten bzw. Grünflächen und für Ersatzpflanzungen vorgesehen sind, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch die durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihrer Mächtigkeit an die Folgenutzung Hausgärten oder Landschaftsbau (Rasen, Stauden und Gehölze) anzupassen oder neu herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.
- Die Bereiche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind in versickerungsöffnender Bauweise für eine maximal zulässige Achslast von 11t auszuführen. (Richtlinien für den ländlichen Wegebau, RLW 1999)
- Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
- Im Plangebiet ist eine Drainageleitung nachrichtlich übernommen, siehe Planteil A. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 301-4C "Rennebogen/ Gerstengrund", 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 29.09.2005 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-4 "Rennebogen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.10.2005 über das Amtsblatt Nr. 34 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.07.2007 erfolgt.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2008 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.01.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.2008 über das Amtsblatt Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4, die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.02.2008 bis 26.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 02.10.2014 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 301-4 "Rennebogen" für den Teilbereich Nr. 301-4C "Rennebogen/Gerstengrund" beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf und der Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 301-4C zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301-4C, die Begründung und der Umweltbericht haben vom bis öffentlich ausgelegt.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 301-4C 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. 301-4C übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 301-4C 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. 301-4C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 301-4C "Rennebogen/ Gerstengrund" 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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 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

Landeshauptstadt
Magdeburg



DSO413/14 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg

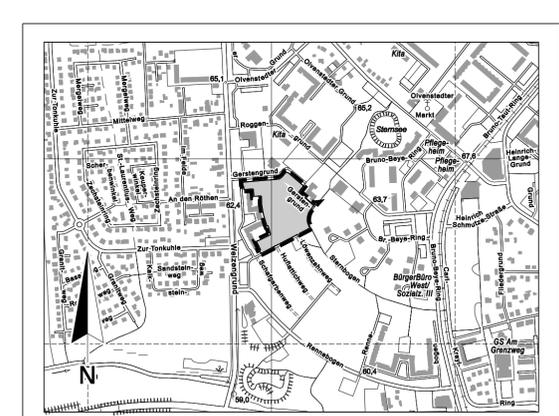
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 301-4C

RENNEBOGEN/GERSTENGRUNG

Stand: Oktober 2014

incl. Parzellierung

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 Stadtkartenausgusses: 10/2014