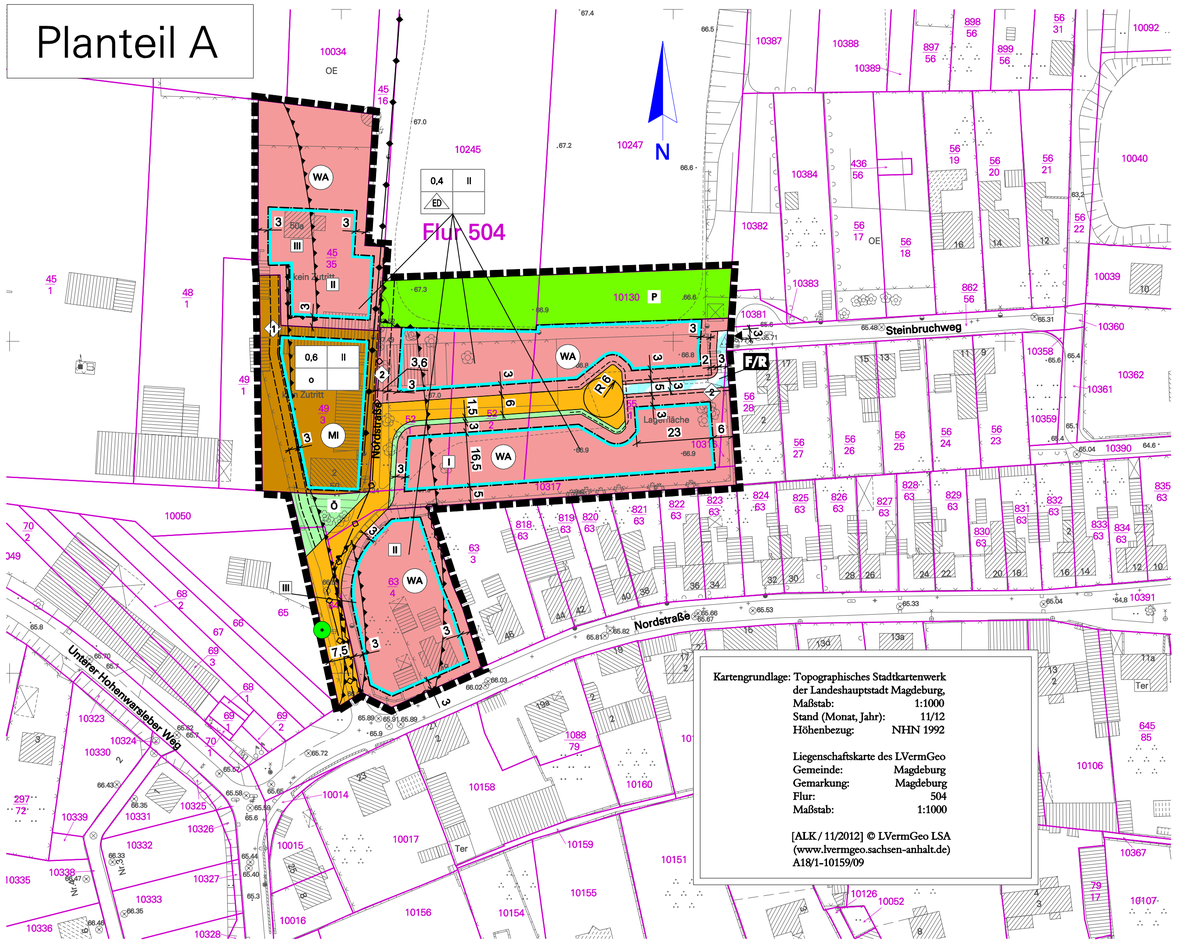
Planteil A



Planteil B
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs.3 BauNVO)

§ 1 Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs.2 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) auf der Grundlage des §1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

§ 2 Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs. 3 (1, 3, 4, 5) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 (1) BauNVO ausgeschlossen.

§ 3 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 (7, 8) BauNVO genannten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig und somit gemäß§ 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Die maximale Höhe von Gebäuden wird gemäß § 16 Abs.2 (4) BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage Kanaldeckel Steinbruchweg mit 65,5 m über NHN (§ 18 Abs.1 BauNVO).

§ 5 Die zulässige Grundfläche darf mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist die Überschreitung der Obergrenzen zulässig, da die Überschreitung durch den hohen Anteil der privaten Grünfläche auf den privaten Grundstücken ausgeglichen wird.

§ 6 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gartenlauben und Geräteschuppen nicht zulässig.

§ 7 Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraße 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 und 25 BauGB)

§ 8 Die Befestigung des Fuß,- Radweges ist in versickerungsoffener Bauweise herzustellen.

§ 9 Der beidseitige Schutzstreifen entlang des Fuß,- Radweges ist in einer Breite von jeweils 1 m als unversiegelte Fläche herzustellen.

§ 10 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

§ 11 Auf den privaten Grundstücken ist die Befestigung der Wege, Stellplätze sowie Zufahrten und anderer zu befestigender Flächen in versickerungsoffener Bauweise herzustellen.

§ 12 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist der im Planteil A festgesetzte Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

§ 13 Auf den privaten Grundstücken ist je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird dabei angerechnet. In jeder Phase der Baudurchführung 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.
Sämtliche Ersatzpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität „Hochstamm" mit einem Stammumfang 16-18 cm bzw. „Halbstamm" mit einem Stammumfang 20-25 cm zu erbringen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

§ 14 Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

§ 15 Im Lärmpegelbereich III muss die Anordnung der Schlaf- Kinderzimmer auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.

Hinweise

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 entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchAG LSA), 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes 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.

Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist die entsprechende Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

In Geländebereichen, in denen Grünflächen bzw. Hausgärten neu angelegt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch 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 (Weiterführende Informationen erteilt das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg).

Sollte ein Bodenauftrag erfolgen, sind hierfür die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Im Plangebiet ist teils mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, vorab ggf. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung- grundstücksbezogene Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Weiterführende Angaben zu Baugründung und Baugrundbeurteilung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, 3 9128 Magdeburg eingesehen werden.

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

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Leitung oberirdisch (Strom)
- Leitung unterirdisch (Abwasser DN 200, 3 m beidseitiger Schutzstreifen)
- Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche
- III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 61 - 65 dB(A)
- II Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II 56 - 60 dB(A)
- I Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, I bis 55 dB(A)

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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 0,4 — 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o = offene Bebauung (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Einfahrt

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

- Ö — öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün)
- P — private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) 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) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am
den Bebauungsplan Nr. 228-3 "An der Nordstraße", 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 04.04.2013 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228-3 "An der Nordstraße" 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 26.04.2013 über das Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228-3 und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Magdeburg, den

Siegel

Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der 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. 228-3 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. 228-3 übereinstimmt.

Magdeburg, den

Siegel

Stadtplanungsamt

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 228-3 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. 228-3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 228-3 "An der Nordstraße" 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

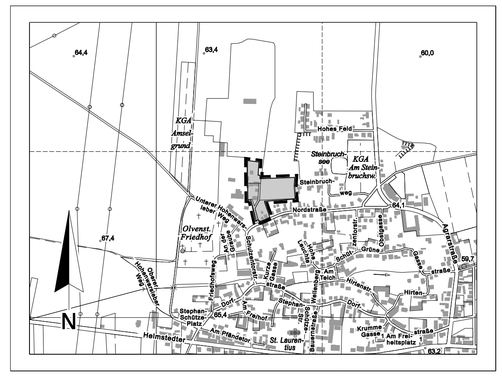
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0412/14 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 228-3
AN DER NORDSTRASSE
Stand: Dezember 2014

Maßstab: 1 : 1 000



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

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2014

G:\DGN8\BPLAENE\228-3\2014-12_Entwurf\228-3.dgn