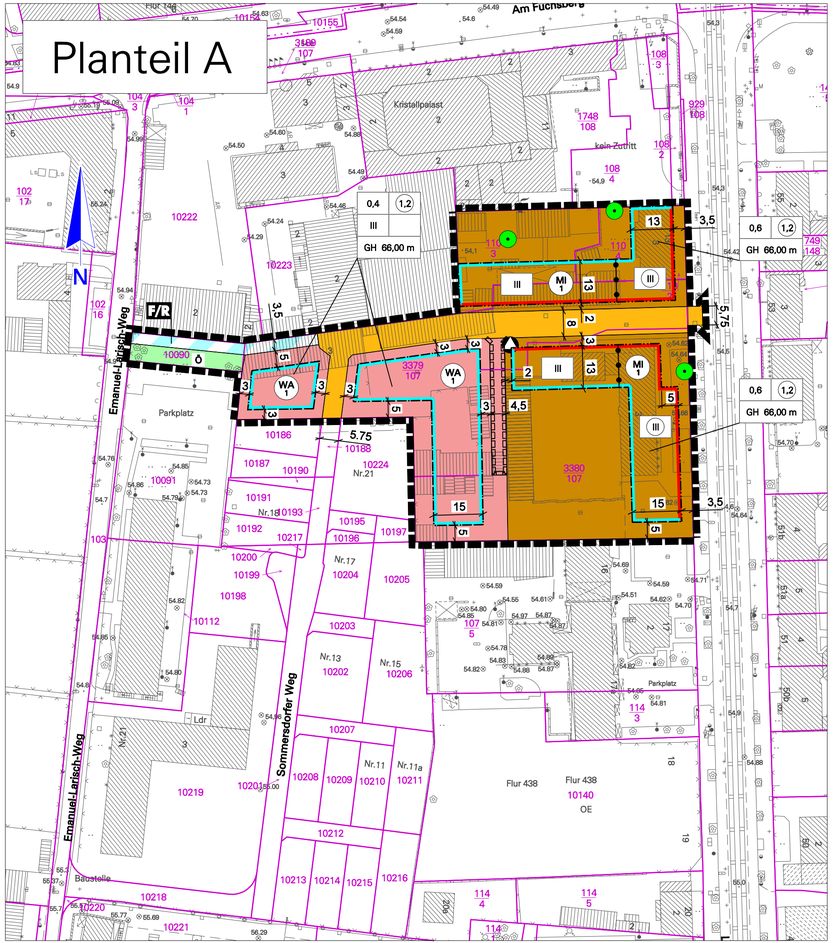
# Planteil A




G:\DGN8\BPLAENE\402-5\2016-10_Entwurf\402-5.dgn

# 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 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

| | |
|---|---|
| 0,4 | (1,2) |
| III | |
| GH 66,00 m | |

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(1,2) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

III = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(III) = Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 i. V. mit § 20 BauNVO)

GH..= Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Verkehrsfläche

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

### 5. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Abfall, privater Müllcontainersammelplatz

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

Ö — öffentliche Grünfläche

### 7. 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)

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

### 8. Sonstige Planzeichen

mit Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

# Planteil B
## Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maßder baulichen Nutzung

§ 1 Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Die nach § 6 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen einen Abstand von drei Metern zu den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 5 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,00 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.3 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 6 Entlang der öffentlichen Straße sind Garagen und Carports zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze an der Straßenseite mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Ausgenommen sind Grenzzufahrten). Je lfd. Meter ist mind. ein Klettergehölz zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 7 Im nördlichen Teil des MI sind insgesamt 3 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der erforderliche Ersatz nach Baumschutzsatzung kann darauf angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 8 Im Allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Teil des MI sind insgesamt 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 9 Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainasphalt etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verwerten. Besteht nachweisbar keine Möglichkeit zur Verwertung des Niederschlagswassers, bedarf die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Zustimmung der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH. (§ 5 Abs. 2 Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.12.2005)

3. Vermerke und Hinweise

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg Baumschutzsatzung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Bei relevanten Bodenfunden ist grundsätzlich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, insbesondere nach § 9 Abs. 3 sowie § 14 Absätze 9 und 10 zu verfahren.

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 (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.

Für das Anlegen von Grünflächen sind die Vorgaben des § 12 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Das Baugebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

# Landeshauptstadt Magdeburg

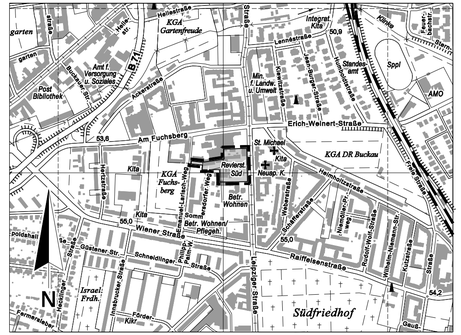
DS0452/16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

## Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 402-5

## SOMMERSDORFER WEG

Stand: November 2016

Maßstab: 1 : 1 000





Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

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: 10/2016