

Planteil A

KARTENGRUNDLAGE:
 Topographisches Stadtkartenwerk
 der Landeshauptstadt Magdeburg
 Maßstab:
 Stand:
 Höhenbezug:

1 : 10 000
 11/16
 NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
 Gemeinde:
 Gemarkung:
 Flur:
 Maßstab:
 Stand:

Magdeburg
 Magdeburg
 724
 1 : 1000
 11/16

[ALK/11/2016]
 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 B22-6024378-16

II	△ ED
0,4	0,6
TH 53,0 ü NHN	
FH 56,0 ü NHN	

II	△ ED
0,4	0,6
TH 53,0 ü NHN	
FH 56,0 ü NHN	

0 10 20 30 40 50 m

N

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§1
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Anlagen und die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind im Bereich dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§2
Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m².(§ 9 Abs. 1, Nr.3 BauGB)

§3
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.(§ 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§4
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen.

§5
Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Anlieger sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.(§9(1) Nr.11 BauGB).

§6
Die Überschreitung der Baugrenzen um max. 3m durch ebenerdig angelegte Terrassen, Garagen und Carports ist zulässig. §3 bleibt davon unberührt.

§7
Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedungen darf zu den öffentlichen Straßen 1,3 m und zu den von den Anliegerstraßen ausgehenden öffentlichen Fuß- und Radwegen 1,8 m nicht überschreiten (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§8
Auf allen privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum standortheimischer Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm je Parzelle zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Wird auf Grundstücken mit geschütztem Baumbestand mindestens 1 geschützter Baum erhalten, so entfällt die Pflicht des Grundstückserwerbers zur Neupflanzung.
Hinweise:
Als einheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche
Als weitere einheimische Laubgehölze sind insbesondere zulässig: Wildapfel, Wildbirne, Eingriffiger Weißdorn, Haselnuß, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

5. MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§9
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. (§9Abs. 1 Nr. 20 und §9Abs. 1a BauGB)
Versickerungsanlagen sind mindestens 6m entfernt von Gebäuden anzuordnen. Bei der Versickerung sind die standortkonkreten Bedingungen und die Regeln der DAW-A 138 zu beachten.

HINWEISE

Hinweis auf Baumschutzsatzung

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung-" vom 06.02.2009 ist zu beachten.

Hinweis auf Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten, 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 zu informieren. Erdarbeiten sind in dem betroffenen Bereich einzustellen.

Hinweis auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht gem §9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen Anhalt im Fall unerwartet freigelegter Funde und Befunde wird hingewiesen.

Hinweis auf Grundwasser

Ein Grundwasseranstieg auf bis zu 1m Tiefe unter Geländeoberkante ist bei Hochwasserstationen möglich. Bei der geplanten Errichtung von Kellern ist dies baulich zu berücksichtigen

Hinweis auf Verkehrslärm

Bei der Bebauung der nördlichen Baugrundstücke ist die Nähe zur B1 durch bauliche Maßnahmen und Ausrichtung der Grundrisse zu berücksichtigen.

Hinweis auf Herstellung von Grünflächen

In Geländebereichen, die zur Herstellung von Grünflächen vorgesehen sind, ist 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.
In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit in cm
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV eingebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 im Feststoff nach Tabelle II.1.1-2 und Z0 im Eluat nach Tabelle II.1.2-3 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20, TR Boden) vom 05.11.2004 einzuhalten.
In Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.
Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des eingebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

(nach §2 Abs. 4 und 5 PlanzV 90)

I. Planzeichenfestsetzung

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

WA

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

II		0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. §19 BauNVO) 0,6 = Geschosflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. §19 BauNVO) II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. §19 BauNVO)
0,4		TH = Trauthöhe bezogen auf Höhe Normalnull (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO) FH = Firsthöhe bezogen auf Höhe Normalnull (§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO)
TH 53,0 u NNN FH 56,0 u NNN		

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

Baulinie (§23 Abs.3 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- / Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

private Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

geschützter Baumbestand gem. Baumschutzsatzung

6. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Zweckbestimmung: Privatstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

geplante Parzellengrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Bestandsangaben

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Schutthalde

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0507/16 / Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 256-2

WOHN PARK HOHEFELD

Stand: März 2017

M 1:500

Planverfasser:
Architektengruppe P+J
Am Silzerplatz 14
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topografischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand: 02.12.2016