

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

. Art der baulichen Nutzung

1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

als Mindest- und Höchstmaß

§ 20 BauNVO

§ 22 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässige Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) sind im Mischgebiet

gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Maß der baulichen Nutzung

1 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden gem. § 14 BauNVO ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

Kellerbauwerke oder Tiefgaragen sind nicht zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In dem Baugebiet WA 1 ist es zulässig, die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu dem laut Planzeichnung festgesetzten Wert zu überschreiten.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den privaten Verkehrsflächen besteht ein Gehrecht für die Öffentlichkeit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen, die Feuerwehr sowie Rettungsfahrzeuge.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BISchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor dem von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärm sind für Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: "Schutz gegen Außenlärm" vorzusehen.

Im WA 1 und WA 3 sind schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Osten bzw. Nordosten auszurichten.

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

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Auf Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, anzuordnen. Diese können als Ersatzpflanzung für den Verlust von Bäumen im Gebiet angerechnet werden.

6.2 Die Mindestgröße für versiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 8 m².

II Hinweise

Kampfmittel

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

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu

Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückeigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

satzung" ist zu beachten.

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutz-

Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten.

Artenschutz

In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nistund Lebensstätten z.B. (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.

Magdeburg

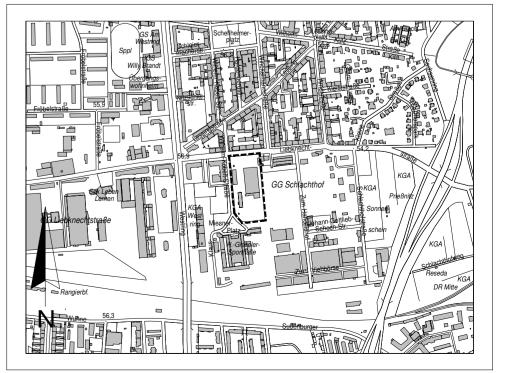
DS0187 /17 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

2. Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

Schlachthof

Stand: Mai 2017

Maßstab: 1:500



Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 39112 Magdeburg

Landeshauptstadt