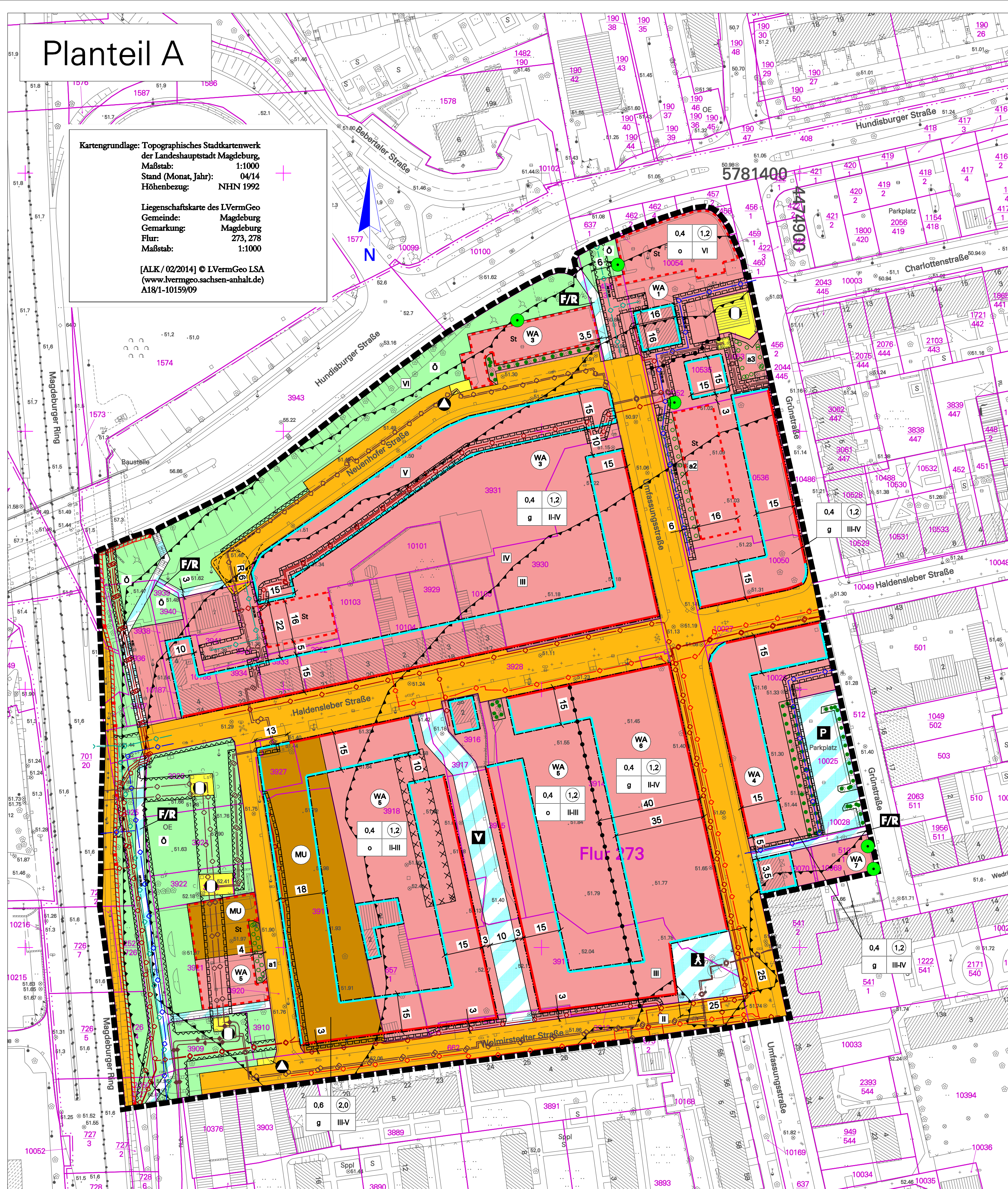




Planteil B

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen:

Baumschutzsatzung
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 5 (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 Abwasseranlage 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 Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Hinweise:

Altlasten
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 (BodSchG 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.

Aufgrund der insbesondere im letzten Jahr aufgetretenen Unstimmigkeiten hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Art und Weise des Einbaus bei Verfüllungen von Gebäudekellern u. a. sollten die Gebäude-Verfüllungen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich vor einer Neubebauung nochmals untersucht werden. Hierzu wäre bei der unteren Bodenschutzbehörde ein Untersuchungskonzept vorzulegen, welches die stichpunktartige Untersuchung durch Rammkern-Sondierungen und Analytik beinhaltet aus denen im Ergebnis ein schlüssiges Bild über den Untergrundaufbau der ehemals versiegelten Bereiche abzuleiten ist und den ordnungsgemäßen Umgang mit den Füllmaterialien ermöglicht.

Planteil B

Hinweise

Hinweise:

Bodenschutz
Auf Freizeichen im Plangebiet, welche zu Grünflächen oder Spielplatzflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, 1999, S. 1554 ff.) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des §12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel

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

Archäologie

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Schutzstreifen (Leitungsbestand):

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten.

Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen:

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

Planzeichenerklärung

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

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

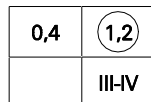


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

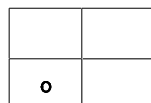


0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

1,2 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, bzw. nur als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

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



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

g = Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

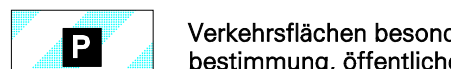
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

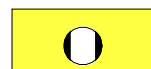


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)

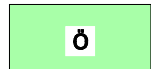


Fernwärme, Wärmeübertragerstation



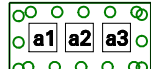
Abfall, Wertstoffcontainer

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



Öffentliche Grünflächen

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)



Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), a1 bis a3 siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.3



Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)



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

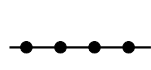
8. Sonstige Planzeichen



Stellplätze



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



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



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

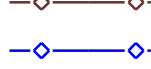


Lärmschutzwand, siehe Textliche Festsatzung Punkt 6.1

II. Nachrichtliche Übernahmen



Fernwärmeleitungen, oberirdisch



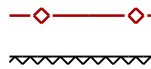
Fernwärmeleitungen, unterirdisch



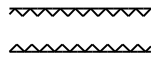
Trinkwasserleitungen, unterirdisch



Abwasserleitungen, unterirdisch



Elektroleitungen, unterirdisch



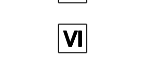
Schutzstreifen für Versorgungsleitungen, siehe Textliche Festsatzung Punkt 5.1



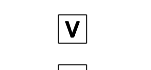
Umgrenzung der gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche



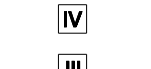
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VII > 80 dB(A)



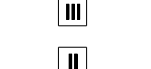
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, VI 75 - 80 dB(A)



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, V 70 - 75 dB(A)



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, IV 65 - 70 dB(A)

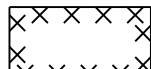


Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, III 60 - 65 dB(A)



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, II 55 - 60 dB(A)

III. Kennzeichnungen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), Altlastenfläche - siehe textliche Festsetzungen 1.2

Planteil B

Textliche Festsetzungen

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

- Die Nutzungsaufnahme von Wohnnutzung in den Baugebieten MU, WA3 und WA5 ist erst zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 6.1 errichtet wurde. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Die Bebauung des Flurstücks 3918 im WA5-Gebiet ist im Bereich der gekennzeichneten Altlastenfläche erst zulässig, wenn die Unbedenklichkeit des Verfüllmaterials durch Vorlage entsprechender Unterlagen oder durch Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wird. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- In den Baugebieten WA 5 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Nutzungen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind in den Baugebieten WA 4 und WA 6 nur in Form von kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Läden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig. In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Baugebiet MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im Baugebiet MU sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in allen WA-Gebieten und im MU-Gebiet für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch Unterbauung für Tiefgaragen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begründet werden. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
- Auf der mit Leitungsrecht belasteten Fläche des Baugebietes MU ist eine Bebauung erst zulässig, wenn das Kabel in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG außer Betrieb genommen und zurück gebaut wurde. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Bebauung im WA 3 ist im Bereich des Leitungsrechts erst zulässig, wenn eine Umverlegung des Niederspannungs-kabels in Abstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG erfolgt ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Grenzbereich von Baufeldern der geschlossenen und offenen Bauweise ist entlang dieser Grenze zu beiden Seiten eine geschlossene Bauweise zulässig.

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

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster).

4. Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Auf der Fläche zum Anpflanzen „a1“ sind mindestens 3 großkronige heimischen Laubbäumen zu pflanzen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen „a2“ sind mindestens 6 großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Fläche ist außerhalb des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die Trinkwasserleitung gesicherten Bereichs geschlossen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen können auf die erforderlichen Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 4.5 angerechnet werden.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen „a3“ sind mindestens 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Diese Fläche dient als Standort für die nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Gehölze auf bei Bebauung des WA2-Gebietes.
- Innerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie so zu ergänzen, dass im Bereich außerhalb der mit Leitungsrechten gesicherten Trassen des vorhandenen Leitungsbestands eine geschlossene Gehölzpflanzung entsteht.
- Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind 6 großkronige, heimische Laubbäume, StU mind. 18 -20 cm, anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbau (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² Fläche und mind. 2 m Breite zu pflanzen.

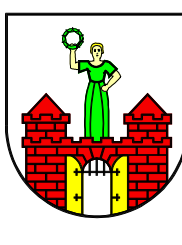
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Im Bereich der Schutzstreifen für den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Rasen- oder Staudenflächen bzw. in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger anteilig flachwurzeln Gehölze anzulegen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe muss mindestens 6,80 m betragen mit einer Auskrümmung von vertikal mind. 2,80 m und horizontal mind. 1 m.
- Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke auf die vorhandene Geräuschkonstellations einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.
- Die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist in Bereichen mit Lärmpegeln > 45 dB(A) auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Landeshauptstadt
Magdeburg



DS0028/18 Anlage 2

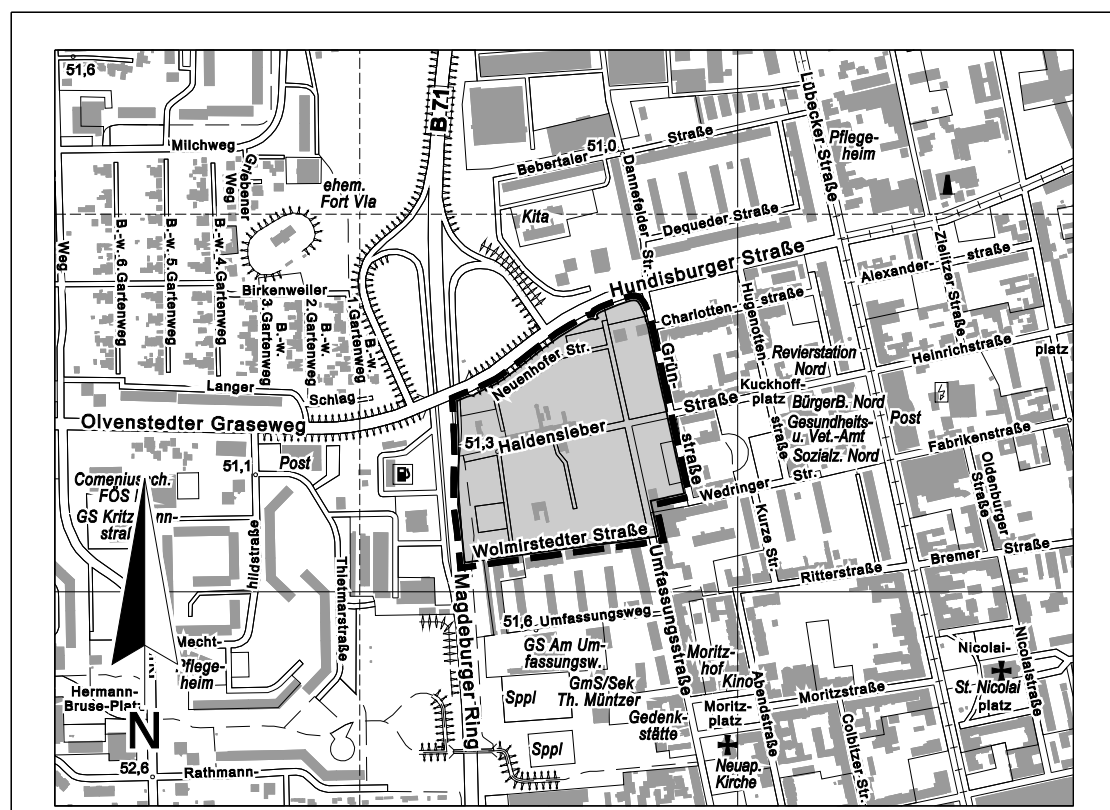
Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 135-1

NÖRDLICHE UMFASSUNGSSTRASSE

Stand: Februar 2018

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkühle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausgusses: 10/2017