

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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - III-IV III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
    - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - K Kirche
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - F/R Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
    - V Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Verkehrsbenutzter Bereich
    - QP Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Quartiersplatz
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Ö Öffentliche Grünflächen, mit Fuß- und Radwegen
    - P Private Grünflächen
    - o Spielplatz
  - 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 a BauGB)
    - Anpflanzen von Bäumen
    - Erhaltung von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen
    - Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

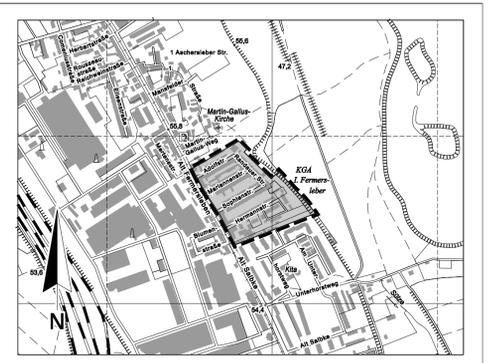
### Planteil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- § 2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- § 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- § 4 Entlang der Hauptverkehrsstraße Alt Fernerleben ist die auf der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellte Fläche dauerhaft als Gehölzriegel und -gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können die in der Pflanzenliste (Anlage 1 der Begründung) aufgeführten Arten verwendet werden.
- § 5 Der landschaftsbildprägende Altbaum der Art Roteiche (*Quercus rubra*) auf dem Flurstück 4583 der Flur 468 ist zu erhalten. Im Traufenbereich der Baumkrone ist der Gehweg mittels Wurzelbrücken auszubauen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen unzulässig:
- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
  - Schichtarbeiten für Kanäle und Leitungen
  - Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzen-schädlichen Chemikalien
- § 6 Ebnereidige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 6 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Sonstige Festsetzungen**
- § 7 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gem. § 12 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- § 8 Archäologie  
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- § 9 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 öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebstaugliche 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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
- § 10 Baumschutzsatzung  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Hinweise**
- Altlasten  
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt von Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2716). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdbearbeitungen auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
  - Kampfmittel  
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

**Landeshauptstadt Magdeburg**  
DSO216/18 Anlage 2    Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 476-1  
**MARIANNENVIERTEL**  
Stand: Dezember 2017

Maßstab: 1 : 1 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenausguges: 04/2016