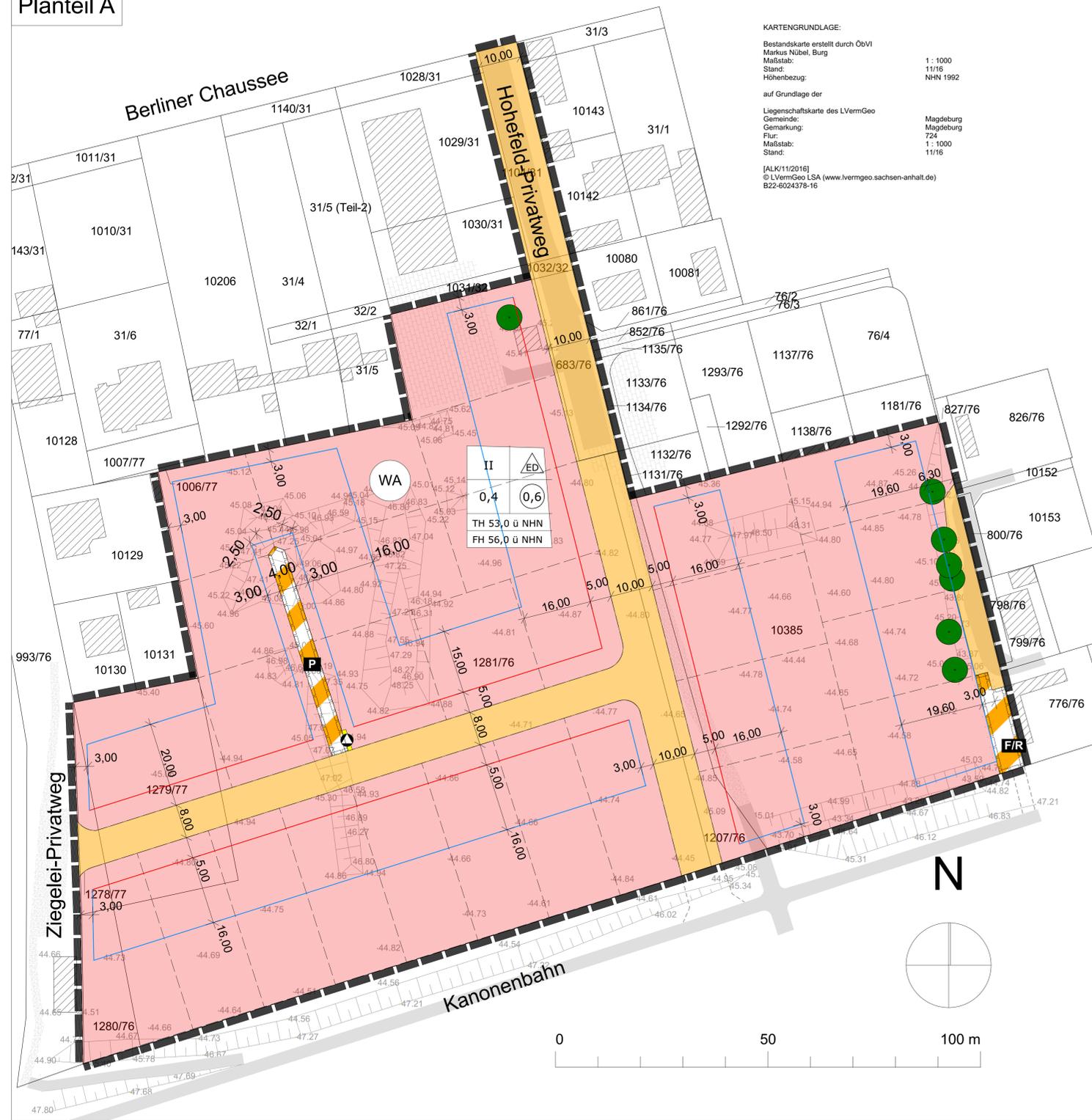


Planteil A



KARTENGRUNDLAGE: Bestandskarte erstellt durch ObvI Markus Nübel, Burg Maßstab: 1 : 1000 Stand: 11/16 Höhenbezug: NHN 1992 auf Grundlage der Liegenschaftskarte des LVermGeo Gemeinde: Magdeburg Gemarkung: Magdeburg Flur: 724 Maßstab: 1 : 1000 Stand: 11/16 [ALK/11/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) B22-6024378-16

Planzeichenerklärung

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

I. Planzeichenfestsetzung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)
6. 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)
7. Sonstige Planzeichen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 256-2 "Wohnpark Hofefeld", bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Sitzung beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 18.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256-2 und der Begründung mit Zusatzbeschluss zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2017 über das Amtsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Planteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§1 Das Baugelände wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (§4 BauNVO) 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, Satz 3 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§4 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist gem. §12 Abs.6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt hierzu, als zweiter Stellplatznachweis, ist hiervon ausgenommen.

§5 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die absoluten Höhen im System NHN1992. Überschreitungen durch notwendige punktuelle Einrichtungen und Anlagen, wie z.B. Schornsteine und Klimaanlagen werden zugelassen.

§6 Die Überschreitung der rückliegenden Baugrenzen um max. 3m durch ebenerdig angelegte Terrassen sowie Garagen und Carports ist gem. §23 Abs.3 BauNVO zulässig. §3 bleibt davon unberührt.

§7 Die maximale Höhe von Mauern und anderen Einfriedrungen 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. GRÜNDNERISCHE 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, Eingrifflicher Weißdorn, Haselnuß, Hundrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

5. MASSNAHMEN 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 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

Alllasten Sollen bei Erdarbeiten, Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt zu informieren. Erdarbeiten sind in dem betroffenen Bereich einzustellen.

Grundwasser Ein Grundwasseranstieg auf bis zu 1m Tiefe unter Geländeoberkante ist bei Hochwasserstellungen möglich. Bei der geplanten Errichtung von Kellern ist dies baulich zu berücksichtigen. Vor Baubeginn ist ein Bodengutachten einzuholen.

Tiefenbohrungen Tiefenbohrungen für Erdwärme etc. sind bei der unteren Wasserschutzbehörde genehmigen zu lassen.

Herstellung von Grünflächen - Bodenschutz 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.

Landschaftsbau Rasen 20 bis 50 Landschaftsbau Stauden und Gehölze 40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht 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.

Kampfmittel Der gesamte Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, weshalb bei der Durchführung von erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Einschneidung 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.

Immissionsschutz Durch die 350m weit entfernte Schießbahn nordwestlich der B1 kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen.

Verkehrslärm Zu erwartende Geräuschsituation im Norden des Baugeländes durch B1: Tags 65 dB(A), Nachts 55 dB(A) Bei der Bebauung der nördlichen Baugrundstücke ist die Nähe zur B1 durch bauliche Maßnahmen und Ausrichtung der Grundrisse zu berücksichtigen. Die Gebäude können durch folgende Maßnahmen geschützt und damit auf die zu erwartende Geräusch-Situation eingestellt werden (in Kurz-Form):

Schutzstreifen (Leitungsbestand): Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationschutz 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 Wassererwartungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

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

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.

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.

Landeshauptstadt Magdeburg



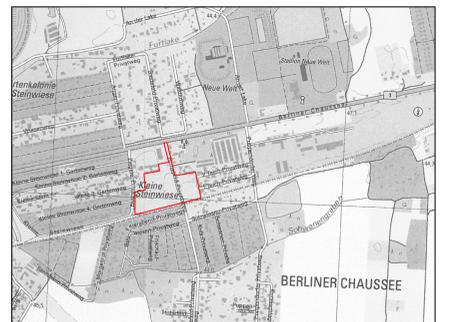
DS0222/18 / Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 256-2

WOHN-PARK HOFEFELD

Stand: September 2018

M 1:500



Planverfasser: Architekt Dipl.-Ing. André Schmeide, Bernburger Straße 3, 39104 Magdeburg. Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000 Stand: 02.12.2016