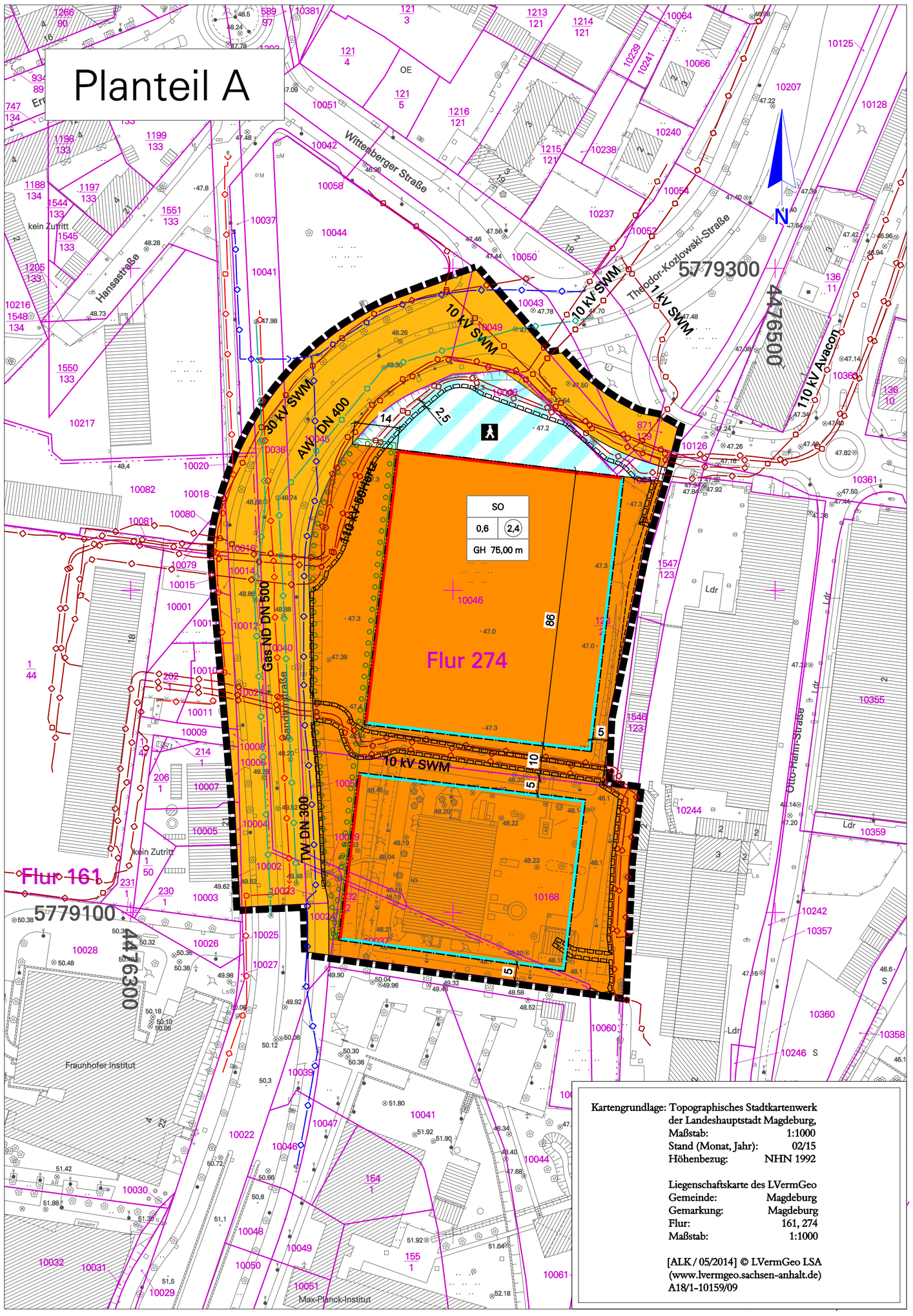
Planteil A



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

I. Planzeichenfestsetzungen

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

SO — Sondergebiet "Wissenschaftshafen"

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

0,6	(2,4)
GH 75,00 m	

0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
(2,4) = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
GH 75 m = Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter, Bezug NHN 1992 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 10168 und der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

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

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gasleitungen unterirdisch GND DN 500 mit beidseitigem Schutzstreifen 4,0 m

Trinkwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 3,0 m Schutzstreifen bis DN 400

Abwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 3,0 m Schutzstreifen bis DN 400

Elektroleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 1,5 m Schutzstreifen für 1kV bis 5,0 m für 110 kV

resultierende Schutzstreifen unterirdischer Leitungen

Planteil B
Textliche Festsetzungen

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

1.1. Im Sondergebiet „Wissenschaft“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wissenschaftliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen;
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude, welche vorrangig der Forschung und Entwicklung von Technologien und Prozessen dienen;
- Anlagen für Verwaltungen, soweit es sich um universitäre oder universitätsnahe Einrichtungen handelt;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Wohnungen bis zu einem Anteil von 25 % der Bruttogeschossfläche.

1.2. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, Kühl- und Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Anlagen.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² Größe und mind. 2 m Breite zu pflanzen.

2.2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Sandtorstraße sind Baumpflanzungen als ein- bis zweireihige Allee anzulegen. Baumpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen sind hinsichtlich erforderlicher Abstände zur Leitungstrasse und zur Erforderlichkeit von Wurzelschutzmaßnahmen direkt mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

HINWEISE

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

Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt 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.

Durchwurzelbare Bodenschicht
Im Bereich der neu anzulegenden Grünflächen bzw. Grundstücksfreiflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht ist sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

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

Landeshauptstadt Magdeburg

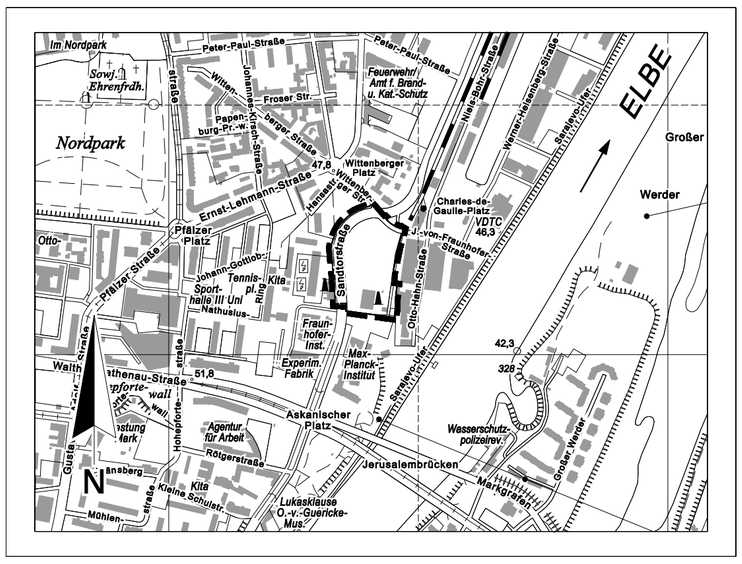
DS0594/18 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 178-4D

SANDTORSTRASSE

Stand: Dezember 2018

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2017