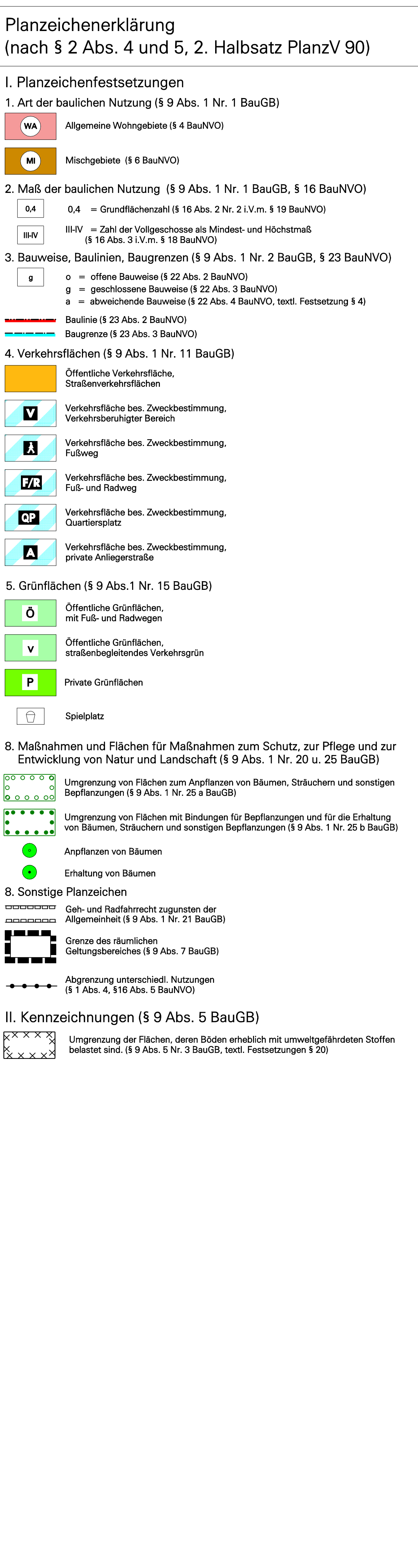




Plantent B

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

§ 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gem. § 9 Abs. 2a BauOG ausgeschlossen.

Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOG)

§ 4 In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl die offene als auch die halb-offene Bauweise, bei der an vorhandener Grenzbebauung anzubauen ist, zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Die Baugrenzen und Baumlinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudedächer geringfügig überschritten bzw. unterschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauOG)

§ 6 Der durch Baumaßnahmen im WA 3 nach Baumschutzsatzung zu erbringende Ausgleich ist im WA 3 umzusetzen.

§ 7 Der durch Baumaßnahmen auf der festgesetzten Spielplatzfläche sowie der öffentlichen Fußwegeverbindung samt Straßenbegleitgrün zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg nach Baumschutzsatzung zu erbringende Ausgleich ist im Bereich des Quartiersplatzes, der Spielplatzfläche und entlang des Martin-Gallus-Weges umzusetzen. Die zu pflanzenden Bäume entsprechend § 8, § 9 und § 10 können dabei angerechnet werden.

§ 8 Entlang des Fußweges zwischen Adolfstraße und Martin-Gallus-Weg sind entsprechend dem Plantent A Baumpflanzungen der Baumart Koelreuteria paniculata, Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

§ 9 Entlang des Martin-Gallus-Weges sind entsprechend dem Plantent A Baumpflanzungen der Baumart Liquidambar styraciflua "Pasar" (Armerbaum), Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

§ 10 Auf dem festgesetzten Quartiersplatz sind min. 3 mittel- bis großkronige Bäume (Qualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen.

§ 11 Die zum Erhalt festgesetzten und zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 12 Der landschaftsbildprägende Altbaum der Art Roteiche (Quercus rubra) auf dem Flurstück 4583 der Flur 466 ist zu erhalten.
Im Traubenbereich 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
- Schachtabarbeiten für Kanäle und Leitungen
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien
- Bodenverdichtung, Abgrabungen und Anschnittungen

§ 13 Die öffentliche Grünfläche entlang des Martin-Gallus-Weges kann für Einfahrten oder Zuwegungen jeweils in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden. Dabei ist eine Unterbrechung je Grundstück bzw. Hauseingang zulässig. Die festgesetzten Baumstandorte sind dabei zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOG)

§ 14 Ebenerdige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbäum, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 15 Für Baumpflanzungen gemäß §§ 9, 10 und 14 der textlichen Festsetzungen in Plantent B oder ggf. neu anzusetzenden Rasen/neu anzulegender Grünflächen, welche/er in vormals versiegelten oder aufgefüllten Bereichen angelegt oder gepflanzt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht (BdSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.

Sonstige Festsetzungen

§ 16 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nachrichtliche Übernahmen

§ 17 Archäologie
Im Geltungsbereich des B-Planes sind archaische Kulturdenkmale Jungsteinzeit (Baalberger Kultur) bekannt. Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdbearbeiten im gesamten Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

§ 18 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, zu speichern oder anderweitig zu nutzen.
Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebliche Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, zu speichern oder anderweitig zu nutzen. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

§ 19 Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Kennzeichnungen

§ 20 Altlasten
Die Flurstücke 10134 und 10135 der Flur 466 befinden sich auf der Ablagerung "Deponie Mansfelder Straße".

Hinweise

§ 21 Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Austreten 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 Erdbearbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

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

§ 23 Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG.

§ 24 § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0045/19 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 476-1

MARIANNENVIERTEL

Stand: Februar 2019

Maßstab: 1 : 1 000