

Planzeichen (§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV 90)

I. Planzeichensetzungen

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

- WA 9 - Allgemeine Wohngebiete
GEe - eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Einrichtungen durch textliche Festsetzungen

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

- 0,4 (0,8) II - Geschichtshöhezahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
0,8 - Geschichtshöhezahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
0,4 (0,8) II - Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 21 BauNVO)
OK - Höhe baulicher Anlagen in Meter (Oberkante) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO, Bezugspunkt gem. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Vorhalteflächen für die Straßenbahn
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentlicher Wirtschaftsweg
Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung: private Anliegerstraße
Zulieferer der Grundstücke
Straßentyp A - D

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Zweckbestimmung: Abfallbehälterstellplatz / öffentlicher Glascontainerstellplatz
Zweckbestimmung: öffentliche Elektrizität (Trasse)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

- Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen / Pflanzflächen 1, 2 und 3
Kinderspielfläche

7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen

8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung: öffentlicher Mobilitätsknoten (Stellplätze für Carsharing, Ladestation für Elektrofahrzeuge, Lastenrad, Pickstation u.ä.)
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

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

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
Sicherheitsbereich der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals (gem. textl. Festsetzungen)

11. Kartengrundlage

- Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Geländehöhe

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, und § 9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 286), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16. 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 431-1A "Ottersleber Chaussee/ Am Hopfengarten", Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubereiche (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
§ 8 Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des nachrichtlich angegebenen Sicherheitsbereiches der Hochdruckgasleitung und des Regenwasserkanals die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 BauO LSA unzulässig ist.

Schallschutz

§ 10 Folgende lärmbezogene Schalleistungspegel (Tag / Nacht) sind einzuhalten.
(§ 14) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bzw. § 11 (2) Satz 1 i.V.m. (3) Satz 2 BauNVO
- eingeschränktes Gewerbegebiet: 55 / 45 dB(A) nP

Table with 4 columns: Lärmbezogen, Außenluftschalleistungspegel, in dB(A), in dB(A), in dB(A) und in dB(A)

In Bereichen mit Außenluftschalleistungspegel > 45 dB(A) tags und > 35 dB(A) nachts sind die Schall- und Körpererregende sowie Außenbereichs (Terrassen, Balkone) nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen.

Entwässerung (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

§ 14 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuführen und zu verwerfen. Für die privaten Baugrundstücke ist ein Baugrundstück mit Niederschlagsentwässerungskonzept zu erstellen.

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

§ 17 Im Wohngebiet sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 50 Prozent als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)

§ 20 Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 1501/2 am nördlichen Rand des Geltungsbereiches stellt eine Verbindung zum nördlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Grünzug her. Die öffentliche Grünfläche O 3 ist als naturnahe Wasserfläche zu entwickeln. Diese Wasserfläche ist einmal (maximal zweimal) jährlich zu mähen.

II. Hinweise

Einseitigkeit der Rechtsgrundlagen

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

Kampfmittel

Das Bebauungsangebot ist als Kampfmittelverbot eingestuft. Vor der Durchführung einschneidender Maßnahmen ist deshalb eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel erforderlich.

Boden

Die Bodenuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsangebots zu beantragen. Die Ergebnisse sind im Gutachten zusammenzufassen, und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beizufügen.

Luftschalleistungspegel

Die Ermittlung der Luftschalleistungspegel erfolgt im Plangebiet vom März bis Juli 2018. Die Ergebnisse sind im Gutachten zusammengefasst, und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beizufügen.

Atmosphäre

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Altlasten) festgestellt werden, sind diese im Gutachten zu dokumentieren. Die Ermittlung der Luftschalleistungspegel erfolgt im Plangebiet vom März bis Juli 2018.

Archäologie

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle un-erwarteter freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu sichern.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 9 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützte Landschaftsteile in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Archäologie allgemein

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle un-erwarteter freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu sichern.

Teil B - Textliche Festsetzungen

II. Hinweise

Die Ermittlung der Luftschalleistungspegel erfolgt im Plangebiet vom März bis Juli 2018. Die Ergebnisse sind im Gutachten zusammengefasst, und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages realisiert. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beizufügen.

Archäologie

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle un-erwarteter freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu sichern.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 9 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützte Landschaftsteile in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Archäologie allgemein

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle un-erwarteter freigelegter archäologischer Funde sofort zu informieren. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu sichern.

IV. Kartengrundlage

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Geländehöhe

V. Kartengrundlage

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Geländehöhe

VI. Kartengrundlage

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Geländehöhe

VII. Kartengrundlage

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Geländehöhe

Official notice header for Landeshauptstadt Magdeburg, including contact information for the City Planning Office and the date of the decision (June 2021).

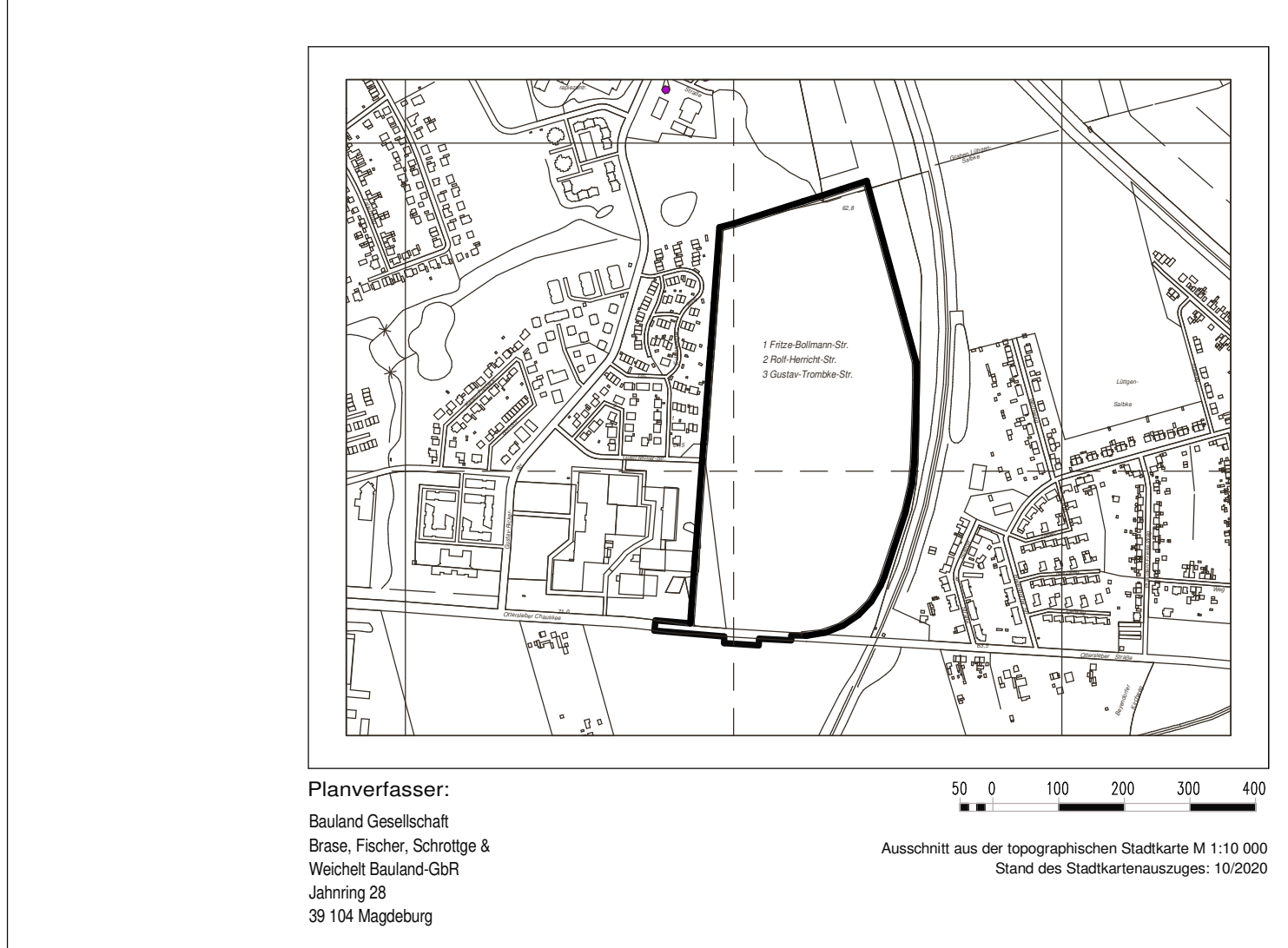
Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Magdeburg, DS0182/21 Anlage 2

Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 431-1A im Teilbereich A, die Begründung und die Angaben umweltbezogener Informationen haben vom 08.02.2021 bis 10.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stand: Juni 2021 (geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.01.2021)

Maßstab 1 : 1 000

Planverfasser: Bauamt/Geodätin, Bes. Peter Schütz, 6. Weinst. Bauamt



Ansicht aus der topographischen Situation M 1:1000, Stand der Bauberechnungen: 03/2021