PLANTEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB. §§ 1 bis 11 der BauNVO)

MI — Mischgebiet

SO — Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

III — Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,85 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(2,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 20 BauNVO)

GH 71,50m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über DHHN2016 (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fuß-/Radweg

F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Fuß-/Radweg

St — Fläche für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.15,20 und 25 BauGB)

P — private Grünfläche

Ö — öffentliche Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

6. Flächen für Ver- und Entsorgung
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

PY — Standort Werbepylon

PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 - Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs.6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.1.2 - Im Sondergebiet SO 1 - SO 4 sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten;
- Lebensmittelmärkte;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO.

- Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet SO 1 - SO 4 nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen maximal 30% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Baugebietes umfassen.

- Im Sondergebiet SO 1 oder SO 2 ist eine öffentliche Toilettenanlage vorzusehen, die zu den Marktöffnungszeiten betrieben wird.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (§1 (8) BauGB)

1.2.1 - Im Plangebiet genießen zulässigerweise errichtete Gebäude einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandsschutz. Erneuerungen und Ersatzbebauungen sind allgemein zulässig, sofern die ursprüngliche Kubatur und Nutzung beibehalten bleiben. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

1.3.1 - Die im Planteil A festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung.

1.3.2 - Auf dem festgesetzten Standort für eine Werbeanlage PY in der südöstlichen privaten Grünfläche, sowie in den Sondergebieten So1 und So 2 sind insgesamt 2 freistehende Werbeanlagen (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 10,00 m zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.mit §1,12,14,16 und 23 BauNVO)

1.4.1 - Überschreitung Baulinien / Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50m Tiefe besitzt und nicht mehr als 30 % der gesamten Fassadenlänge beträgt.

1.4.2 - Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.4.3 - Emissionen / Immissionen
Belieferungen und Entsorgungen sind in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr an Werktagen und zwischen 6 und 16 Uhr an Sonntagen zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze (§9 (1) Nr.4 BauGB)

1.5.1 - Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind Stellplätze gem. §12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der Bauflächen des SO 1 und SO 2, sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

1.6 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr.21 i.V. mit §9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.6.1 - Im Bereich des B-Planes ergeben sich Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind vollständig mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des SAB und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.
Im Bereich der Leitungsrechte ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden.

1.6.2 - Zwischen den nördlich angeordneten Mischgebieten M1 und M2 und der Straße „Olvenstedter Scheid“ ist eine Gehwegverbindung sicherzustellen.
Zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Gehwegverbindung sicherzustellen, dabei kann die genaue Lage in der Örtlichkeit geringfügig variieren.
Weiterhin wird im Plangebiet eine öffentliche Gehwegverbindung im Bereich MI 1 und MI 2, sowie SO 1 und So 2 in einer Breite von 2,50 m mit einem 3,00m breiten Grünstreifen festgesetzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 - Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

1.7.2 - Auf privaten Grundstücken sind Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.7.3 - Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sowie die im Planteil A vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

1.7.4 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10-12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.7.5 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.6 - Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das ergibt 18 Baumpflanzungen auf dem Parkplatz. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Je Baum ist ein unterirdisches Baumquartier von mindestens 12 m³ vorzusehen. Dieses muss den Regeln der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgrube entsprechen. Die Bäume erhalten alle einen dauerhaften, beidseitigen Anfahrschutz.

1.7.7 - Im Plangebiet sind 30 weitere Bäume innerhalb der Grünflächen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind entsprechend der Regelungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 - Pflanzgrubenbauweise 1 - nicht überbaute Pflanzgruben. vorzubereiten

1.7.8 - Die Ersatzpflanzung von Bäumen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgt durch die Pflanzung von 33 Bäumen (standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionale Sorten) auf dem Grundstück: Magdeburg, Grundbuchblatt 100944, Flur 334, Flurstück 1401/28, grundbuchliche Größe 3.208 m² (Hohendodelebener Weg). Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 12 - 14 cm zu verwenden. Die Bäume sind im Raster 6x6m als Baumhain zu pflanzen

1.7.9 - Die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.10 -Im Bereich des Geh,- Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorger ist das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen einzuhalten. Ausnahmen können bei Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers erteilt werden. (§ 9(1) Nr. 21 i.V. mit § 9(1) Nr. 10 BauGB)

1.7.11 -Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG
Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
-bei Baumpflanzungen auf den Ausgleichsmaßnahmen (externe Maßnahme), standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, regionale Sorten mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm
-bei Baumpflanzungen entlang der Straßen, Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm
-bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
-Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

2. Hinweise

2.1 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

2.2 Kampfmittel

2.2.1 - Das Baugebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

2.3 Altlasten

2.3.1 - Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise 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 einzustellen.

2.4 Artenschutz

2.4.1 - Um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Bauzeitenregelungen) zu treffen und die Arbeiten bauökologisch zu begleiten.

2.5 Schutzstreifen (Leitungsbestand)

2.5.1 - Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von 07/2014.
Die Schutzstreifenbreite und das Überplanungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.
Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der Merkblätter des DVGW GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von 02/2013 einzuhalten.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Archäologie

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

3.2 Baumschutzsatzung

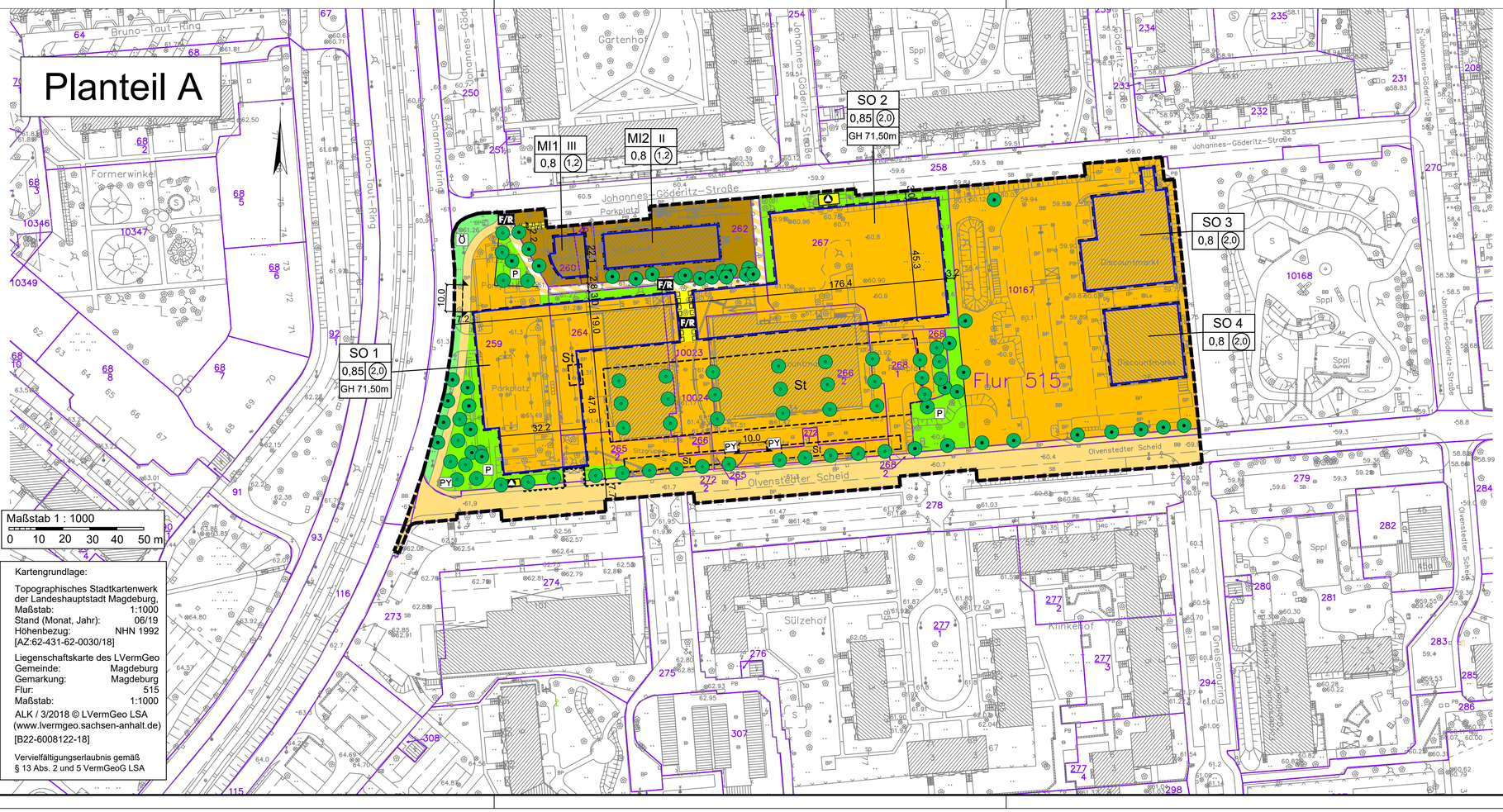
3.2.1 - Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekantmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

3.3 Niederschlagswasser

3.3.1 - Die Entwässerungsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

3.3.2 - Gemäß §5(2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.

3.3.3 - 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.



Kartengrundlage:

Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 06/19
Höhenbezug: NHN 1992
[AZ:62-431-62-0030/18]

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 515
Maßstab: 1:1000
ALK / 3/2018 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
[B22-6008122-18]

Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0544/21 Anlage 2

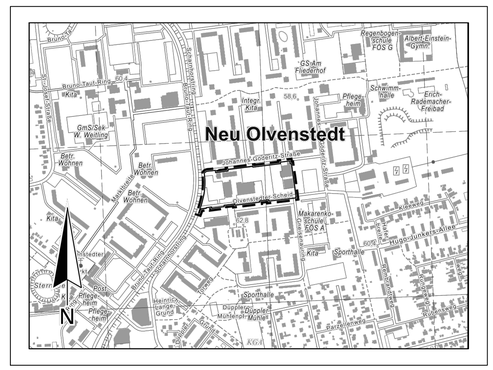
Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 161-1

OLVENSTEDTER SCHEID

Stand: November 2021

M 1 : 1000



Planverfasser:
plan d: partner
wehe & gotzner
Ölweide 10
39114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2021