

Planteil A



PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV90)

Planzeichenfestsetzung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB; §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB; §§ 16 BauNVO)
 - I-II Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 des BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen für Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 & 14 des BauGB)
 - Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Baranowski
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 05/2018
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg 343
Flur: 343
Maßstab: 1:1000
TK10/ 08/2016 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) [A18/1-10159/09]
Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**
 - Im reinen Wohngebiet(WR) sind gemäß §1 (6) Nr. 2 BauNVO die Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**
 - Die maximale Auftragshöhe der Grundstücksbereiche der geplanten Gebäudestandorte beträgt 0,50m über dem jeweiligen Straßenniveau der anliegenden Straßen.
 - Im reinen Wohngebiet ist gemäß §16 (1) und (6) BauNVO zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein III Geschöf. zulässig, wenn dieses höchstens zwei Drittel der darunterliegenden Grundfläche einnimmt.
- Grünordnung (§9 (1) Nr. 14, 20 und 25 BauGB)**
 - Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.
 - Auf privaten Grundstücken sind Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Im reinen Wohngebiet sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenen Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
 - Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 366 - 4 „Am Holländer“ ist entlang des Verbindungswegs vom Schnarsleber Weg zur Olivenstedter Röthe (Flur 508, Flurstück 98) einseitig eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind auf dem wegebegleitenden Grünstreifen einseitig alle 10 m ein Obstbaum zu pflanzen. Es sind alte, regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Fläche ist in Richtung Acker durch das Setzen von Betonpfählen (alle 50 m, mit einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze) vor einem Überprüfen zu schützen.
 - Als Ausgleich für die Versiegelung von Gartenflächen wird der abgezaunte Bereich der jetzigen Garagenzufahrt auf dem Flurstück 33/3 in der Flur 343 der Landeshauptstadt Magdeburg entsiegelt und mit Landschaftsrasen begrünt. Der vorhandene Zaun und das Tor sind abzureißen. Diese Fläche wird dann als öffentliche Grünfläche genutzt. Im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist auf dem Flurstück 33/3 eine einreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und mit einer fünfjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungsphase zu entwickeln. Die Sträucher sind innerhalb der Reihe von 85 m mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen.
 - Je Grundstück ist ein Nistkasten für Höhlenbrüter (am Haus oder einen geeigneten Altbaum) anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es sind je 4 Kohlmeisen - Nistkästen, 2 Blaumeisen - Nistkästen und 2 Halbhöhlnistkästen für den Hausrotschwanz anzubringen. Das Aufhängen der Nistkästen ist der UNB zu melden.
 - Pflanzgebotfläche
Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung einer 4,68 m breiten freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Je 100 m² Pflanzgebotflächen sind mindestens 55 Sträucher zu pflanzen. Anlegen einer 2 reihigen Pflanzung (Reihenabstand 0,5 m, Abstand in der Reihe 2,0 m, mit einer versetzten Pflanzung). Anlegen der Pflanzung mit einem Abstand zum Nachbargrundstück von 2,0 m.
 - Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum muss sich entsprechend seiner natürlichen Wuchsform entwickeln können. Mit diesem Pflanzgebot soll das Landschaftsbild wiederhergestellt werden.
 - Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

2. Hinweise

2.1 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

- 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

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

2.3 Bodendenkmale

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

2.4 Baumschutzsatzung

- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Für den Verlust von Bäumen ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereitzustellenden Flächen zu leisten.

2.5 Artenschutz

- In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch, sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist und Lebensstätten (z.B. Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Altlasten

- 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).
- Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen umgestaltet werden, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 BBodSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36 1999, S. 1554 ff.) herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

3.2 Niederschlagswasser

- Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
- Gemäß §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 nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.

Landeshauptstadt
Magdeburg



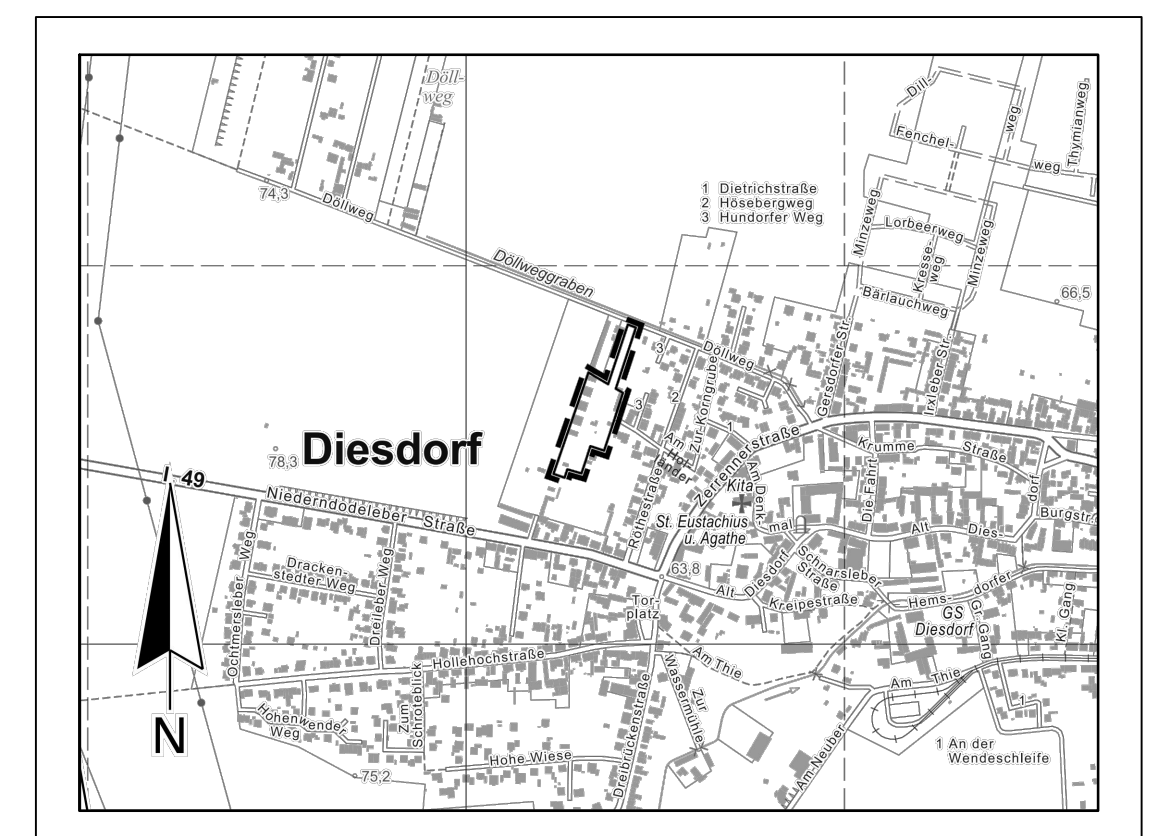
Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-4

AM HOLLÄNDER

Stand: März 2020

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
plan d: partner
wehe & götzner
Otweide 10
39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausguges: 03/2019