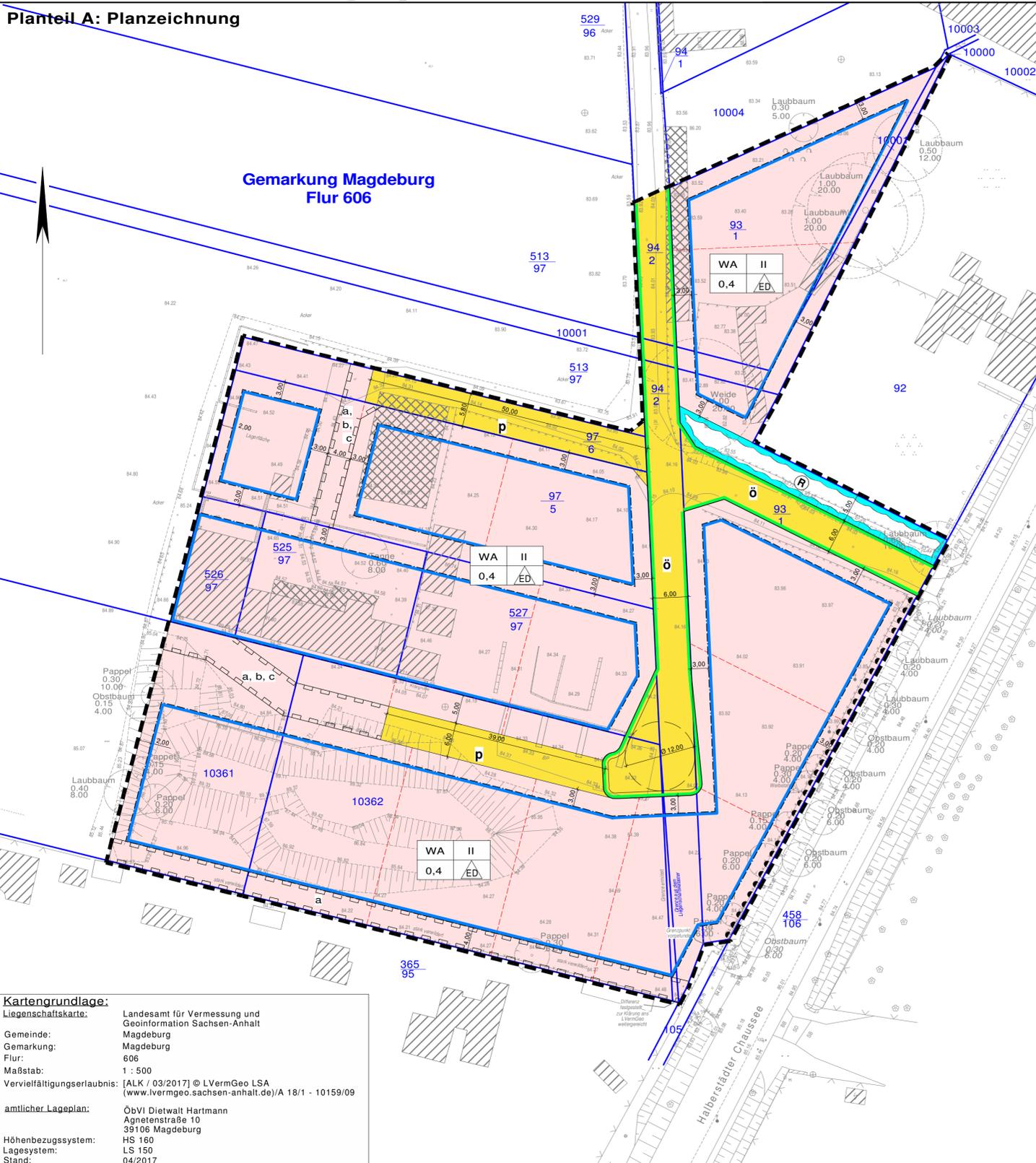


Bebauungsplan Nr. 353 - 3 "Halberstädter Chaussee"

Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Magdeburg
 Gemarkung: Magdeburg
 Flur: 606
 Maßstab: 1 : 500
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 03/2017] © I.VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1 - 10159/09
 amtlicher Lageplan: ÖbVI Dietwalt Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg
 Höhenbezugssystem: HS 160
 Lagesystem: LS 150
 Stand: 04/2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Planzeichnerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO
	§ 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
 p - privat
 ö - öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(R) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (Regenentwässerung)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

a - zugunsten Ver- und Entsorger (GFL)
 b - zugunsten der Anlieger (GF)
 c - zugunsten Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (GF)

Darstellungen der Plangrundlage

1047 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze

Darstellungen ohne Feststanzcharakter

Parzellierungsvorschlag

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
 - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
 - Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen der Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)**
 - Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im WA ausgeschlossen.
 - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
 - Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet ist im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken die Bauausführung nur in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") zulässig.
- Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**
 - Die privaten Verkehrsflächen sind jeweils in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr sowie von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen nur mit einem Abflussbeiwert von max. 0,75 zulässig (Pflaster mit dichten Fugen o.ä.).
 - Die privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätze im Geltungsbereich sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig (Schotterrassen, Großflugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

II Überplanung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 353-3.1 "Halberstädter Chaussee 5" (2014) wird durch den Bebauungsplan Nr. 353-3 "Halberstädter Chaussee" überplant und tritt mit dessen Inkraftsetzung außer Kraft.

III Hinweise

- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- 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, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- Grundwasser**
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans treten natürlich schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf.
- Niederschlagswasser**
 Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 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 Abwasserkanäle zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebserforderliche 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.
- Boden**
 In Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 wie folgt herzustellen:
 Für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für Anpflanzungen von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm.
 Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.
- Boddenkmale**
 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Baumschutzsatzung**
 Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" 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 bereit zu stellenden Flächen zu leisten.
- 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.
- Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen**
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, eingesehen werden.

Landeshauptstadt
 Magdeburg

DS /16 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg



Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 353-3

HALBERSTÄDTER CHAUSSEE

Stand: September 2018

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
 STEINRECHER u. PARTNER
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Halberstädter Straße 40a
 39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
 Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2018