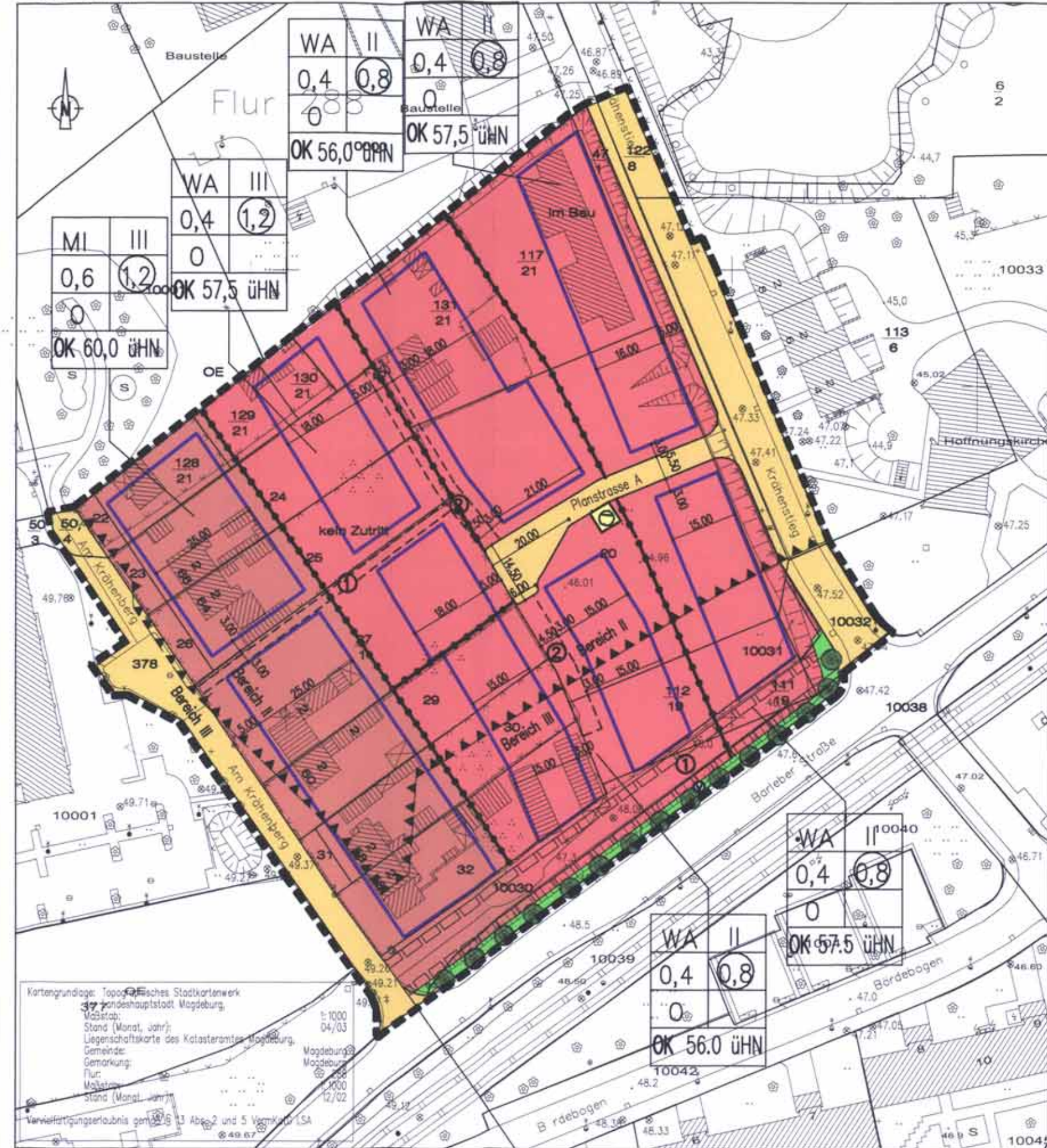


Planteil A



Planzeichenerklärung
I Planzeichenfestsetzungen

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

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
- M Mischgebiet gem. §6 BauNVO

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

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
- 12 Geschößflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO) als Höchstmaß
- OK 58,5m ü HN Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 0 offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§23, Abs. 3 BauNVO)

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

- Offentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen f. Versorgungsanlagen, f.Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f.Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

- Zentrale Abwasserbestelle Versorgungsunternehmen Fläche für Abwasserbeseitigung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB)

- Offentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Versorgungsunternehmen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Versorgungsunternehmen und Anwohner
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für 1. Änderung des Teilbereiches "Am Krähenberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

II Vermerke

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Gebäude
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Maßgebliche Außenlärmpegel: I: 56-60 db (A) II: 61-65 db (A)

Planteil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3, Pkt. 5 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1(6) BauNVO)
- 1.2 Die nach § 6 Abs. 2, Pkt. 3, 7 und 8 im Mischgebiet zulässigen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Tankstellen - Vergnügungstätten sind nicht zulässig. (§ 1(5) BauNVO)

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

2.1 Die Befestigung der Anbindungsstraße "Am Krähenberg" sowie der Anliegerstraße (Planstraße A) ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Pflasterung, Abflussbeiwert max. 0,8)

2.2 Ebenerdige Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen. (Pflasterung, Abflussbeiwert max. 0,8)

2.3 Das Regenwasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken durch Nutzung und Versickerung dem natürlichen Kreislauf zuzuführen

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 Auf den Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind je angefangene 100 m² neu versiegelte Fläche 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.2 Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 16-18 cm Stammumfang, für Obstbäume 8-10 cm Stammumfang.

3.3 Der Ausgleich für das planexterne Defizit von 2.694 Werteeinheiten erfolgt über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG; § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.

4.2 Bei Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen ist mindestens ein Aufenthaltsraum (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zur verkehrsberuhigten Seite zu orientieren, wenn keine schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte von den Fassaden schutzwürdiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

Hinweise

1. Werden bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht, so sind diese umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Grosssträucher und Klettergehölze als geschützte Landschaftsbestandteile in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 29.07.1993 - ist zu beachten.

3. Der Geltungsbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung ist das Gelände auf Kampfmittel zu überprüfen.

4. Sollten während Erdarbeiten 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 ist zu informieren

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I.S. 2141) und der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S.1950), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S.568), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.01.2005 den Bebauungsplan Nr. 156 - 1A "Am Krähenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung.

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 16. FEB. 2005

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.02.2005

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.02.2005

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Magdeburg, den 10.09.2004

Der Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 156 - 1A "Am Krähenberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 156 - 1A ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Magdeburg, den 18.02.05

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

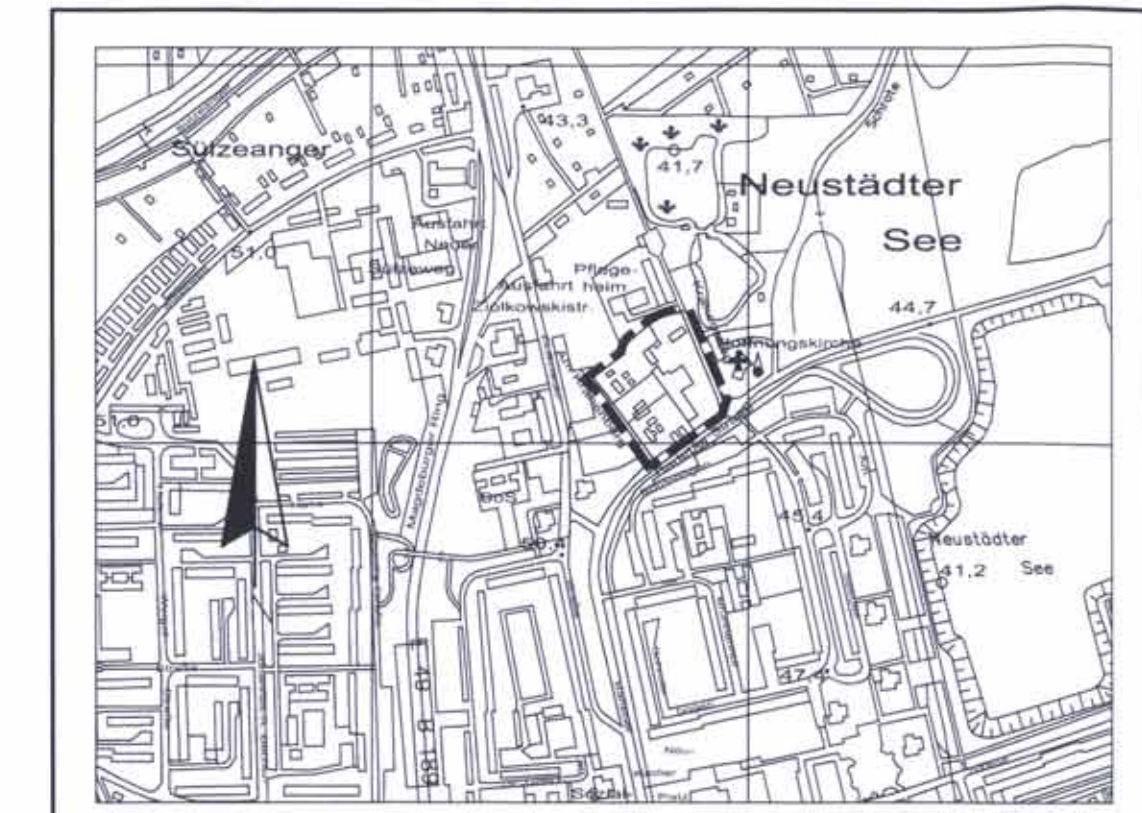
Dieser Plan hat ausgelegen vom: 06.08.04 bis: 06.09.04
Amtsbl. 27.7.04 Nr. 27

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Urschrift
Stadtplanungsamt Magdeburg
AKZ: 61.12.29.13
Amtsbl. 05.02.05
Nr. 04

Satzung
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 156-1A
AM KRÄHENBERG
Stand: Mai 2004

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Architekturbüro
Berger und Partner
Lorenzweg 48
39124 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000