

Planteil A

Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

- ### I. Planzeichenfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GEe: Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4: Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - VI: Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - GH 66,00 m: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - GH...: Höhe Baulicher Anlagen über NHN in Metern als Höchstmaß, (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Schulen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Gas
 - Elektrizität
 - Abfall (Wertstoffcontainer)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Leitung unterirdisch (Hochdruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 5 m
 - Leitung unterirdisch (Mitteldruckgasleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1 m
 - Leitung unterirdisch (10 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,5 m
 - Leitung unterirdisch (1 kV Stromleitung), beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m
 - Leitung unterirdisch (Kommunikationskabel)

Planteil B Textliche Festsetzungen

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Gemeinbedarfsfläche 1 dient der Nutzung zu Bildungszwecken. Zulässig sind Schulen, Betreuungseinrichtungen, Verwaltungsnutzungen sowie sportliche Nutzung und Sportanlagen. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
 - Die Gemeinbedarfsfläche 2 dient der Unterbringung von Verwaltungen. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsnutzungen. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
 - Die Gemeinbedarfsfläche 3 dient der sportlichen Nutzung. Zulässig sind sportliche Nutzungen für Schul- und Vereinszwecke. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
 - Die Gemeinbedarfsfläche 4 dient der sportlichen Nutzung. Zulässig sind sportliche Nutzungen aller Art, Sonderveranstaltungen zu kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken. Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
 - Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Art der Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, welche nicht wesentlich störend sind im Sinne des § 6 Abs. 1 BauGB. Nicht zulässig sind Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmen vom Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe sind zulässig für Verkaufsstellen als Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Be- und Verarbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen dem gewerblichen Betrieb deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche, maximal jedoch 500 m² betragen. (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Großgropfenpflaster). Dies gilt nicht für Fahrgassen auf Stellplatzanlagen.
 - Auf Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubb Baum, StU mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Gewerbegebiets ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen anzupflanzen (mind. 12 Bäume). Die Pflanzfläche darf für eine Grundstückszufahrt auf max. 6 m Breite unterbrochen werden.
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche 4 Sport“ ist zu mindestens 30 % mit Bäumen zu bepflanzen. Die Teilfläche, welche der Versickerung des Niederschlagswassers dient, ist naturnah zu gestalten.

Planteil B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- ### II. Nachrichtliche Übernahmen:
- #### Baumschutzsatzung
- Die „Satzung zum Schutz des Baumbestands als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung -“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.09 ist zu beachten.
- #### Niederschlagswasser
- Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gem. § 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.
- ### III. Hinweise:
- #### Alltlasten
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Ausstreuen von Fremdstoffen, Auffülligkeiten 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 sofort einzustellen.
- #### Bodenschutz
- Auf Freiflächen welche zu Grünflächen umgestaltet werden sollen, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I Nr. 36, 1999, S. 1554ff) in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBodSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 2 BBodSchV sind zu berücksichtigen.
- #### Kampfmittel
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- #### Archäologie
- Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- #### Schutzstreifen (Leitungsbestand):
- Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.
- #### Einschneidbarkeit Rechtsgrundlagen:
- Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

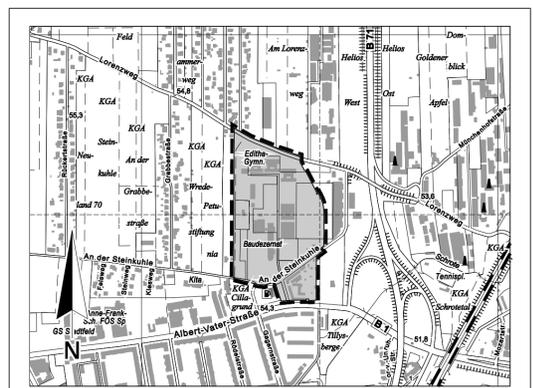


Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 206-2

LORENZWEG/ STEINKUHLE

Stand: März 2018

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2018