

Planteil A

Planteil B Textliche Festsetzungen

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

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

§ 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 4 In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl die offene als auch die halboffene Bauweise, bei der an vorhandener Grenzbebauung anzubauen ist, zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Gebäudeteile geringfügig überschritten bzw. unterschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m Tiefe besitzt und insgesamt nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

§ 6 Der durch Baumaßnahmen im WA 3 nach Baumschutzsatzung zu erbringende Ausgleich ist im WA 3 umzusetzen.

§ 7 Der durch Baumaßnahmen auf der festgesetzten Spielplatzfläche sowie der öffentlichen Fußwegverbindung samt Straßenbegleitgrün zwischen Adolfsstraße und Martin-Gallus-Weg nach Baumschutzsatzung zu erbringende Ausgleich ist im Bereich des Quartiersplatzes, der Spielplatzfläche und entlang des Martin-Gallus-Weges umzusetzen. Die zu pflanzenden Bäume entsprechend § 8, § 9 und § 10 können dabei angerechnet werden.

§ 8 Entlang des Fußweges zwischen Adolfsstraße und Martin-Gallus-Weg sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Koeleruteria paniculata*, Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm vorzunehmen.

§ 9 Entlang des Martin-Gallus-Weges sind entsprechend dem Planteil A Baumpflanzungen der Baumart *Celtis occidentalis*, Hochstamm, Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

§ 10 Auf dem festgesetzten Quartiersplatz sind min. 3 mittel- bis großkronige Bäume (Qualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen.

§ 11 Die zum Erhalt festgesetzten und zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 12 Der landschaftsbildprägende Altbau der Art *Rolofeiche* (*Quercus rubra*) auf dem Flurstück 4583 der Flur 466 ist zu erhalten. Im Traufbereich der Baumkrone ist der Gehweg mittels Wurzelbrücken auszubauen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag
- Scharfarbeiten für Kanäle und Leitungen
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien
- Bodenverdichtung, Abgrabungen und Anschüttungen

§ 13 Die öffentliche Grünfläche entlang des Martin-Gallus-Weges kann für Einfahrten oder Zuwegungen jeweils in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden. Dabei ist eine Unterbrechung je Grundstück bzw. Hauseingang zulässig. Die festgesetzten Baumstandorte sind dabei zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 14 Ebenere Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 6 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbau, Stammumfang mind. 16 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 15 Für Baumpflanzungen gemäß §§ 8, 9, 10 und 14 der textlichen Festsetzungen in Planteil B oder ggf. neu anzulegende Rasen/ neu anzulegende Grünflächen, welche/ in vormals versiegelten oder aufgefüllten Bereichen angelegt oder gepflanzt werden, ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht I. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.

Sonstige Festsetzungen

§ 16 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nachrichtliche Übernahmen

§ 17 Archäologie
Im Geltungsbereich des B-Planes sind archäologische Kulturdenkmale Jungsteinzeit (Baalberger Kultur) bekannt. Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im gesamten Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

§ 18 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, zu speichern oder anderweitig zu nutzen. 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, zu speichern oder anderweitig zu nutzen. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

§ 19 Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Kennzeichnungen

§ 20 Altlasten
Die Flurstücke 10134 und 10135 der Flur 466 befinden sich auf der Ablagerung "Deponie Mansfelder Straße".

Hinweise

1. Altlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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 sofort einzustellen.

2. Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

3. Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG.

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

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

- I. Planzeichenfestsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)
 - III-IV** III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- g** o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g** = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - a** = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, textl. Festsetzung § 4)
 - Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F/R** Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenverkehrsflächen
 - V** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 - A** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Fußweg
 - F/R** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
 - QP** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Quartiersplatz
 - A** Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, private Anliegerstraße
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Ö** Öffentliche Grünflächen, mit Fuß- und Radwegen
 - Ö** Öffentliche Grünflächen, straßenbegleitendes Verkehrsgrün
 - P** Private Grünflächen
 - Sp** Spielplatz
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen**
 - Erhaltung von Bäumen**
8. Sonstige Planzeichen
- Geh- und Radfahrzugunsten der Allgemeinheit** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

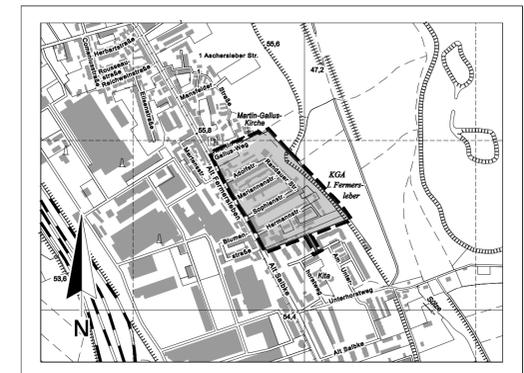
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, textl. Festsetzungen § 20)

**Landeshauptstadt
Magdeburg**

DS0217/18 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 476-1
MARIANNENVIERTEL
Stand: Mai 2018

Maßstab: 1 : 1 000



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2016