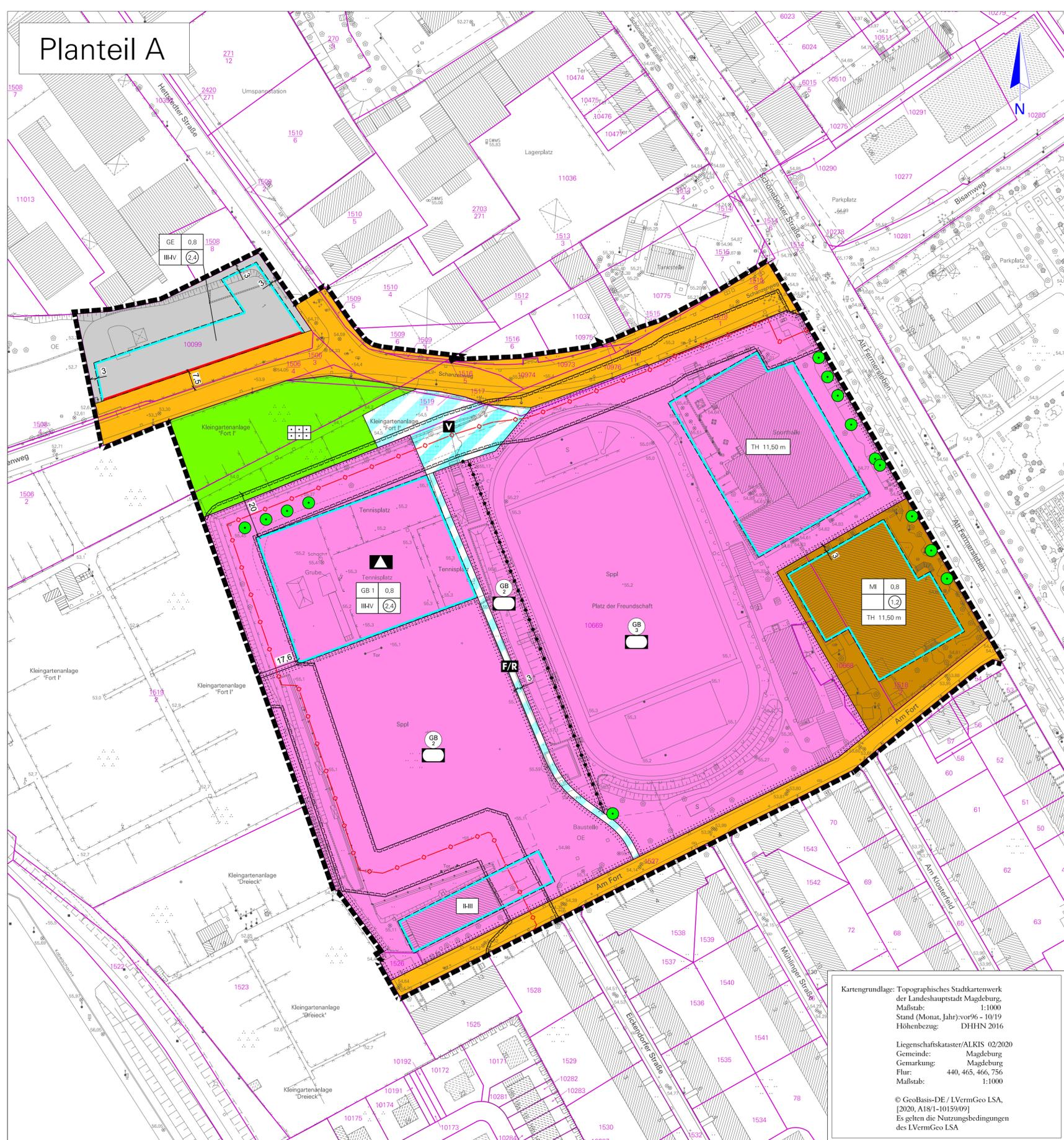


# Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): vor/96 - 10/19, Höhenbezug: DHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 02/2020  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 440, 465, 466, 756  
 Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18/1-10159/09]  
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

## Planteil B Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- I Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - In dem Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§1 Abs. 6 und Abs. 5 BauNVO).
    - Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und Carports werden generell entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
    - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Lage des Gehweges der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße (§18 Abs. 1 BauNVO).
    - Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie zwischen der senkrecht aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut (Traufe einschl. Attika), (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmsweise ist entlang der Straße Alt Fermersleben eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 3,00 m für ein Staffelgeschoss, welches im Mittel mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt ist, zulässig.
    - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung.
    - Ein Vortreten vor die Baugrenzen kann durch Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt bis zu 25 von Hundert der Fassadenlänge um maximal 1,0 m zugelassen werden. (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
  - Maßnahmen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, §9 Abs. 1a BauGB)**
    - Ebenerrdigie Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 16 -18 cm in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
    - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrassen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
    - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächenen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
    - Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
    - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
    - Entlang der öffentlichen Straße Schanzenuweg sind mindestens 15 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Seitenbahnen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuleiten.
    - Im GB1 sind mindestens 4 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten.
- II Hinweise**
- Einschärftbarkeit 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.
- Kampfmittel**  
 Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Alltlasten**  
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Ausbreiten 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.
- III Nachrichtliche Übernahmen**
- Archäologie**  
 Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
- 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.
- 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 betriebfertige 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 nachprüfaren Unterlagen nachzuweisen.

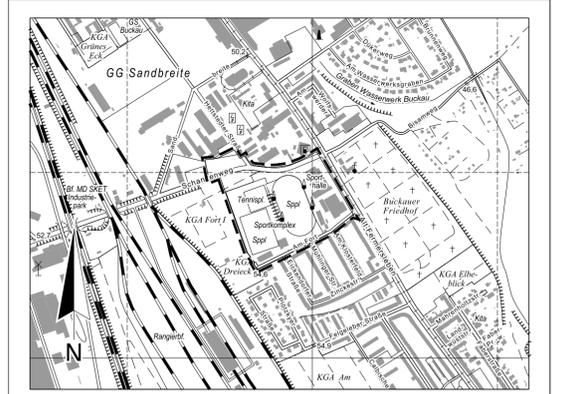
## Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

- I. Planzeichenerfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
    - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
    - 1,2 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - III - IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
    - TH ... = Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
    - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
    - GB** Flächen für den Gemeinbedarf
    - GB** Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen**
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
    - F/R** Fuß-/Radweg
    - V** Verkehrsberuhigter Bereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Dauerkleingärten**
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
    - Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
    - Hochdruck-Gasleitung**
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Landeshauptstadt Magdeburg  
 DS0100/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 471-2  
 ALT FERMERSLEBEN / SCHANZENWEG  
 (geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 14.05.2020)  
 Stand: März 2020

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: 10/2019