

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 0,8 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 II = Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Kindergarten

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Fernwärmeleitung

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

V öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

F/R öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

A private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö öffentliche Grünflächen

Sp Spielplatz

8. 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)

o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

o Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

---|--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o-1 Leitung unterirdisch, Fernwärmeleitung

o-2 Leitung unterirdisch, Telefonleitung, beidseitiger Schutzstreifen: 0,5 m

Planteil B Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, (§ 9 Abs. 1 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs. 2 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs. 3 (1, 3, 4, 5) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 (1) BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Die zulässige Grundfläche darf mit der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 (1) BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 (3) BauNVO).

1.4 Die maximale Höhe von Gebäuden wird gemäß § 16 Abs. 2 (4) BauNVO auf 10,50 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt für das Wohngebiet wird auf 57,7 m NHN (Schachtdeckel GS Nordwest) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 (4) BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 (3) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 (2) und (25) BauGB)

2.1 Die Befestigung der Wege, Stellplätze sowie Zufahrten und anderer zu befestigender Flächen ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.2 Je angefangene 150 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist ein standortgerechter mittelkröniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird dabei angerechnet.

2.3 Der im Planteil A festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Auf der festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher und blühende Stauden zu pflanzen.

2.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben und ist zu nutzen und/oder schadlos zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungslösung ist dem Standort anzupassen und nach den Regeln der ATV-A 138 herzustellen.

Hinweise:

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA), 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 und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützten Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg" - Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 ist zu beachten.

In Geländebereichen, in denen Grünflächen bzw. Hausgärten neu angelegt 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 zu beachten (Weiterführende Informationen erteilt das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg).

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt besteht gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde.

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist die entsprechende Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Nachrichtliche Übernahme einer bereits vorhandenen Telekommunikationsanlage im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Im Plangebiet ist mit teils hohem Grundwasserstand zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen. Im Plangebiet stehen oberflächennah ca. 2 - 3 m mächtige feinsandig-schluffige Bildungen (L68) an. Deshalb besteht die Gefahr von Staunässe, vor allem nach bedeutsamen Niederschlägen. Die ständige Durchfeuchtung von L68 kann zu verstärkten Setzungen im Untergrund führen. Bei punktueller Einleitung von Niederschlagswasser kann dies zu Schäden im Fundamentbereich von Gebäuden führen. Um Vermeidungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen einer Baugrunderforschung - grundstücksbezogene Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden von den AGM/SWM Magdeburg betriebenen Grundwasserbestellen im Olivenstedter Scheid und Kirschweg. Diese werden betrieben, um den Grundwasserstand abzusensen. Daher werden für das geplante Allgemeine Wohngebiet geringe Grundwasserflurabstände vermutet. Eine Unterkellerung der Wohnbebauung ist als problematisch anzusehen, bzw. es sollte ein entsprechender Bautenschutz vorgesehen werden.

Durch die Grundschule, die Sport- und Spielfläche kann es zu Lärmbelastigungen kommen. Kinderlärm ist als sozialadäquat hinzunehmen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10. August 2009 (GVBl. S. 383), in der zuletzt geänderten, geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 18.07.2014 den Bebauungsplan Nr. 162-2 "Hugo-Junkers-Allee/Ostrowskistraße" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 21.07.2014

Verfahren
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 15.03.2012 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162-2 "Hugo-Junkers-Allee/Ostrowskistraße" beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.04.2012 über das Amtsblatt Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 15.01.2013 erfolgt.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 05.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162-2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2013 über das Amtsblatt Nr. 45 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162-2 und die Begründung haben vom 13.01.2014 bis 13.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2014 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 162-2 auf seiner Sitzung am 10.07.14 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 2 4. JUL 2014

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 162-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den 22.07.2014

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 162-2 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 18.07.2014 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 01.08.2014

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 162-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 162-2 "Hugo-Junkers-Allee/Ostrowskistraße" ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 0 4. AUG 2014

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den

Landeshauptstadt
Magdeburg

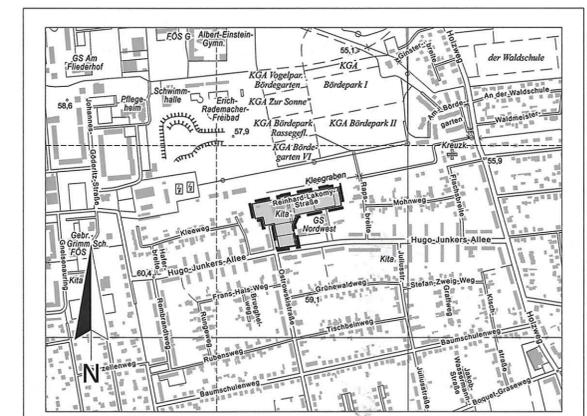
DS0062/14 Anlage 2

Stadtplanungsamt Magdeburg



Satzung zum Bebauungsplan Nr. 162-2
HUGO-JUNKERS-ALLEE / OSTROWSKISTRASSE
Stand: März 2014

Maßstab: 1 : 1 000



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausgusses: 02/2014