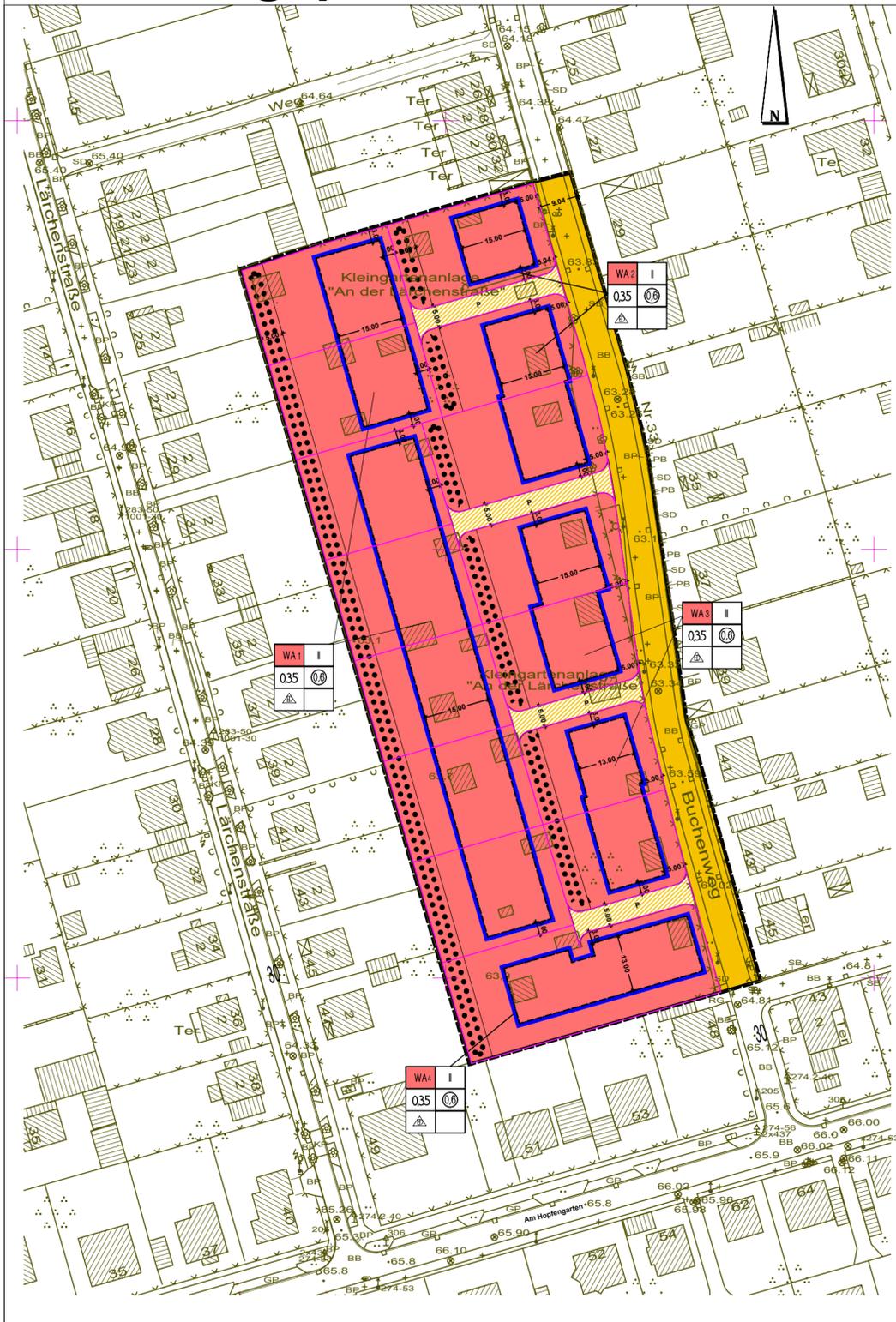


Bebauungsplan Nr.: 430-1 "Buchenweg"



- Planzeichenerklärung**
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)
- Planzeichenfestsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

| | |
|------|-------|
| WA I | WA II |
| 0.35 | 0.35 |

 - WA I Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
 - 0.35 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)
 - 0.35 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 Abs. 2 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 21 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privat) (§ 9 Abs. 21 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

- Planteil B: Textliche Festsetzungen**
- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
 - Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungstätigkeiten" sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und andere Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßen mindestens im Abstand von 5 m und entlang der privaten Straßen mindestens im Abstand von 3 m errichten werden dürfen.
 - Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Die Grundstücksgröße für die neu zu bildenden Grundstücke muss mindestens 600 m² betragen.
 - Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkröniger Laubbau zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume, sind vorhandene Bäume anzurechnen.
- II Hinweise**
- Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
 - Hinweis auf Kampfmittel**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
 - Hinweis auf Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)
 - Hinweis auf Bodendenkmale**
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
 - Hinweis auf die Baumschutzsatzung**
Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg" (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
 - Hinweis zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht**
Im Bereich von Hausgärten bzw. zu begründeter Freiflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen, da der vorhandene Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet ist. Die entsprechende Regelmächtigkeit beträgt für Hausgärten 0,50 bis 1,00 m, für Rasen 0,20 bis 0,50 und für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsvergange zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. (Näheres s. Begründung zur Satzung Punkt "Umweltrechtliche Belange", S. 6 ff.)
 - Hinweis zur Entwässerung**
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg mit Beschluss vom 01.12.2005 ist zu beachten.
 - Hoher Grundwasserstand**
Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn hingewiesen.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 430-1
BUCHENWEG
Stand: August 2018

M 1: 1 000

