

PLANZEICHENERKLÄRUNG Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.2 **MI** Mischgebiete gemäß §6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Nutzungsgeschubene

Art der Nutzung	
GRZ	GFZ
Geschossigkeit	
Bauweise	Dachform
- 2.2 z.B.: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.3 z.B.: 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.4 z.B.: III zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
- 2.5 z.B.: S Staffelgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baulinie
- 3.3 offene Bauweise
- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 S. 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Versorgungs- / Verkehrsflächen

- 4.1 G = mit einem Gehrecht gemäß textlicher Festsetzungen zu belastende Fläche
F = mit einem Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzungen zu belastende Fläche
L = mit einem Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzungen zu belastende Fläche
- 4.2 Umgrenzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 4.3 Umgrenzung Wegekorridor

5. Grünflächen und Bepflanzungen

- 5.1 öffentliche Grünfläche - hier: Spielplatz
- 5.2 Spielplatz
- 5.3 Erhaltung Baum
- 5.4 Markierung Straßenbegleitgrün

6. Flächen für Ver- und Entsorgung

- 6.1 Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall

7. sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 7.2 Umgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 siehe Planteil B Pkt. 1.7
- 7.3 z.B. Lp IV Einstufung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 siehe Planteil B Pkt. 1.7

8. sonstige Darstellungen

- 8.1 vorhandene Gebäude
- 8.2 vorhandene Geländebeihen
- 8.3 Flurstücksnummer
- 8.4 Flurgrenzen
- 8.5 Grundwassermsstellen

9. Kennzeichnungen

- 9.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: PAK
- 9.2 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: MKW

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß §1 (6) Nr. 2 BauNVO die Nutzungen nach §4 (3) Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß §3 (4) BauNVO Wohngebäude die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen zulässig.
- 1.1.3 - In den Mischgebieten (MI) sind gemäß §1 (5) BauNVO die Nutzungen nach §6 (2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen, sowie gemäß §1 (6) BauNVO die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten (i. S. §4 a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.2.1 - In den Baugebieten WA und MI ist es zulässig, die Obergrenzen der Geschossflächenzahl gemäß §17 (2) BauNVO bis zu den laut Planzeichnung festgesetzten Werten zu überschreiten.
- 1.2.2 - Die Überschreitung wird durch anteilmäßige Realisierung von Gründächern kompensiert.
- 1.2.3 - Tiefgaragen (i. S. §19 (4) Nr. 3 BauNVO), die mindestens 0,80 m Erdauflage erhalten, sind nicht auf die GRZ anzurechnen.
- 1.2.4 - Tiefgaragegeschosse sind gemäß §21 (1) BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- 1.2.5 - Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind gemäß §16 (1) und (5) BauNVO zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein Staffelgeschoss zulässig, wenn dieses höchstens zwei Drittel der darunterliegenden Grundfläche einnimmt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 1.3.1 - Ausnahme zu Baugrenzen gemäß §23 (2) Nr. 3 BauNVO: Die Herstellung von Tiefgaragen ist nicht an die festgesetzte Baugrenze gebunden.
- 1.3.2 - Ausnahme zu Baugrenzen gemäß §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit §23 (2) und (3) BauNVO: Baugrenzen dürfen durch Bauteile (Erker, Balkone, Loggien etc.) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als ein Drittel der gesamten Fassadenlänge beträgt.

1.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§9 (1) Nr. 4, (3) BauGB und §12 BauNVO)

- 1.4.1 - In den Baugebieten WA und MI sind die erforderlichen Stellplätze nur als Tiefgaragen gemäß §12 (4) BauNVO zulässig.
- 1.4.2 - Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 60 cm zu versehen, dauerhaft zu begrünen und gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB als Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden.

1.5 Grünordnung (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

- 1.5.1 - Anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.
- 1.5.2 - Flachdächer von Neubauten sind mit mindestens 30% der Dachfläche (Substratdicke 10 - 12 cm) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.3 - Auf privaten Grundstücken sind Zwangungen in wasserdrurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 1.5.4 - Einfriedungen sind ausschließlich durch Pflanzmaßnahmen (z.B. Hecken) herzustellen.
- 1.5.5 - Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind 35 Bäume sowie 2.700 m² Gebüsch, mit nachfolgenden Anforderungen, zu pflanzen:
 - Mögliche Baumarten laut Freilandkonzept: a) Acer campestre (Feldahorn), b) Acer platanoides (Spitzahorn), c) Carpinus betulus (Hainbuche), d) Prunus avium (Vogelkirsche), e) Malus domestica (Kulturapfel), f) Corylus avellana (Gemeine Hasel), g) Crataegus laevigata (Zweigflügel-Weißdorn)
 - Baumqualität: Die Baumqualitäten sind in Abhängigkeit vom Standort mit Stammumfängen 20-25 cm zu realisieren.
- 1.5.6 - Durch die Landeshauptstadt Magdeburg sind 35 Bäume gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag als Ersatzpflanzungen zu realisieren.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1 - Fläche GF 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 1.6.2 - Fläche GF 1 ist mit einem Fahrrecht zur Pflege und zum Unterhalt des Spielplatzes, zugunsten der Gemeinde zu belasten.
- 1.6.3 - Fläche GF 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- 1.6.4 - Bei der Begründung eines der vorgenannten Rechte können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GF 1 bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.
- 1.6.5 - Innerhalb der Fläche GF 2 (Umgrenzung: ABCDEFGHJIA) ist eine minimal 1,50 m breite Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- 1.6.6 - Fläche GF 1 (Umgrenzung: KLMNK und gleichermaßen Zufahrt zur Tiefgarage) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.7 Schallschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1 - Zum Schallschutz sind passive Lärmschutzmaßnahmen baulich umzusetzen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmte Lüftungseinrichtungen). Weiterhin sind geeignete Grundrissgestaltungen in Anwendung zu bringen, sodass schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Aufenthaltsräume, an den weniger belasteten Seiten anzuordnen sind.
- 1.7.2 - Für die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm legt die DIN 4109 Lärmpegelbereiche fest. Diese Lärmpegelbereiche sind den maßgeblichen Außenlärmpegeln zuzuordnen. Zur Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind den berechneten Beurteilungspegeln für den Tag (08.00-22.00 Uhr) 3 dB(A) zu zurechnen (DIN 4109, Abschnitt 5.5).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ^a dB (A)	Anforderung Beurteilungspegel ^b res in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

2. Hinweise

2.1 Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

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

2.2 Kampfmittel

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

2.3 Baugrund

- 2.3.1 - Die ehemaligen Baugruben wurden mit Recyclingmaterial verfüllt. Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

2.4 Bodendenkmale

- 2.4.1 - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

2.5 Baumschutzsatzung

- 2.5.1 - Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung" ist zu beachten.
- 2.5.2 - Für den Verlust von Bäumen ist ein Fallantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechender Ersatz gemäß Anlage 1 zur Begründung (Baumbestandsliste zur Ermittlung des potenziellen Ersatzbedarfs bei Gehölzverlusten) auf den vom Verursacher bereitzustellenden Flächen zu leisten.
- 2.5.3 - Das Straßenbegleitgrün (siehe Markierung Planteil A) ist während der Baumaßnahmen im Planungsgebiet zu erhalten und zu schützen.

2.6 Artenschutz

- 2.6.1 - In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch, sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nest und Lebensstätten (z.B. Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 2.6.2 - Im Falle des Auffindens von Nest- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Altlasten

- 3.1.1 - Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. (Teil: 540-2718)
- 3.1.2 - Auf Freiflächen im Plangebiet, welche zu Grünflächen oder Spielplatzflächen umgestaltet werden, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 2 BBoSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, 1999, S. 1564 ff.) herzustellen. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodennaterial entsprechend § 2 Nr. 1 BBoSchV verwendet werden. Die weiteren Vorgaben des § 12 BBoSchV sind zu berücksichtigen.

- 3.1.3 - Gekennzeichnete Flächen enthalten Belastungen. Diese sind räumlich nicht abgegrenzt. Lediglich der Bereich wurde markiert. Informationen sind dem geotechnischen Bericht (Ersteller: G.U.T. Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH Stand: 19.05.2015) entnehmen.
- 3.1.4 - Im B-Plangebiet sind drei Grundwassermsstellen (GWMS) vorhanden. Die GWMS sind als Überwachungsrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zu sichern und zu erhalten bzw. ggf. in Abstimmung mit der unteren Boden-schutzbehörde zu versetzen. (Näheres s. Begründung zur Satzung).

3.2 Niederschlagswasser

- 3.2.1 - Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
- 3.2.2 - Gemäß § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern.
- 3.2.3 - Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfähige 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 nachprüfbareren Unterlagen nachzuweisen.

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1 STORMSTRASSE/ OVENSTEDTER PLATZ

Stand: März 2019

M 1 : 500

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 13.06.19 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

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

IBD Ingenieurbüro Dräsedau
Alexander-Puschkin-Straße 16, 39108 Magdeburg
Tel. 0391 4095220 Fax 0391 40958230
e-mail: info@ib-d.eu

Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 25.08.2015 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201-2 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ 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 10.07.2015 über das Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.08.2018 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 16.08.2018 die Fortführung des Verfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB beschlossen.

Weiterhin hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2018 ortsüblich über das Amtsblatt Nr. 21 bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“, die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie alle Anlagen zur Begründung haben vom 07.09.2018 bis 08.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Eine Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und Satz 4 BauGB zum 2. Entwurf ist mit Schreiben vom 12.02.2019 erfolgt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs wurde abgesehen.

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 13.06.19 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Kenntnisnahme des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrages als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ übereinstimmt.

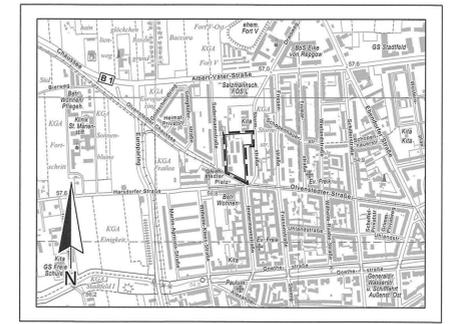
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom März 2019 wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 201-2.1 „Ovenstedter Platz/Stormstraße“ ist damit in Kraft getreten.

Planverfasser:
META architektur GmbH
Große Diederichs Straße 249
39 108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2019



Magdeburg, den 02.10.2019

Magdeburg, den 02.10.2019

Magdeburg, den 02.10.2019

Magdeburg, den 11.11.2019

Magdeburg, den 10.07.2019

Magdeburg, den 02.10.2019

Magdeburg, den 02.10.2019