

Planteil B Textliche Festsetzungen

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

§ 1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 Die Grundflächenzahl kann um 0,2 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

§ 3 Im südlichen Bereich des WA1 sind Staffelgeschosse zulässig. Als Staffelgeschoss gilt hier ein alleits gegenüber den Außenwänden des Gebäudes bzw. darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleits im Mittel mindestens 1,50 m und zur Straße An der Elbe mindestens 3,00m, zurückgesetzt ist. Im Bereich der Treppenhäuser kann ausnahmsweise vom alleitigen Zurückspringen abgewichen werden.

§ 4 Im nördlichen WA 3 sind Staffelgeschosse zulässig. Als Staffelgeschoss gilt hier ein alleits gegenüber den Außenwänden des Gebäudes bzw. darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn dieses Geschoss alleits im Mittel mindestens 1,50 m zurück gesetzt ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

§ 5 Im WA1 wird die maximale Länge der Baukörper an der Straße „An der Elbe“ auf 12 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Gebäudelänge bis zu 20 m zugelassen werden, wenn durch ein Zurücktreten von Gebäudeteilen die offene, kleinteilige Straßenansicht gewährleistet wird.

§ 6 An Baulinien ist oberhalb des Erdgeschosses ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten durch Gebäudeteile (Erker, Balkone, Loggien) zulässig. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn das Vor- oder Zurücktreten nicht mehr als 1,00 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 20 % der gesamten Fassadenlänge beträgt. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

§ 7 Im WA1 kann, wenn die Außenwand des Erdgeschosses oder die Balkonbrüstung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die Baulinie einhält, ausnahmsweise ein weiteres Zurückspringen der oberen Geschosse zulässig sein.

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

§ 8 Ebenerdige Stellplätze sind durch mittel- und großkronige standortgerechte Laubbäume zu begrünen. Dabei ist auf 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (Solitärhochstamm Mindestqualität 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm).

§ 9 Ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainspalt u. beton, etc.).

§ 10 Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen und Carports sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 30 cm zu versehen und flächendeckend zu begrünen.

§ 11 Entlang Bleckenburgstraße sind im Bereich der um 5,00 m zurückgesetzten Baulinie in einem Abstand von maximal 12 m standortgerechte mittel- bis großkronige Bäume (Hochstamm, Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

§ 12 Im WA1 und WA3 sind insgesamt 8 großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Der erforderliche Ersatz nach Baumschutzsatzung kann darauf angerechnet werden.

§ 13 Im WA1 und WA3 sind insgesamt 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.

§ 14 Im Bereich der privaten Flächen 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.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 15 Die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche ist für die postalische Anschrift Fährstraße 6, An der Elbe 5, 7, 9, 11, Elbstraße 1, 2 und Bleckenburgstraße 29 und 27 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

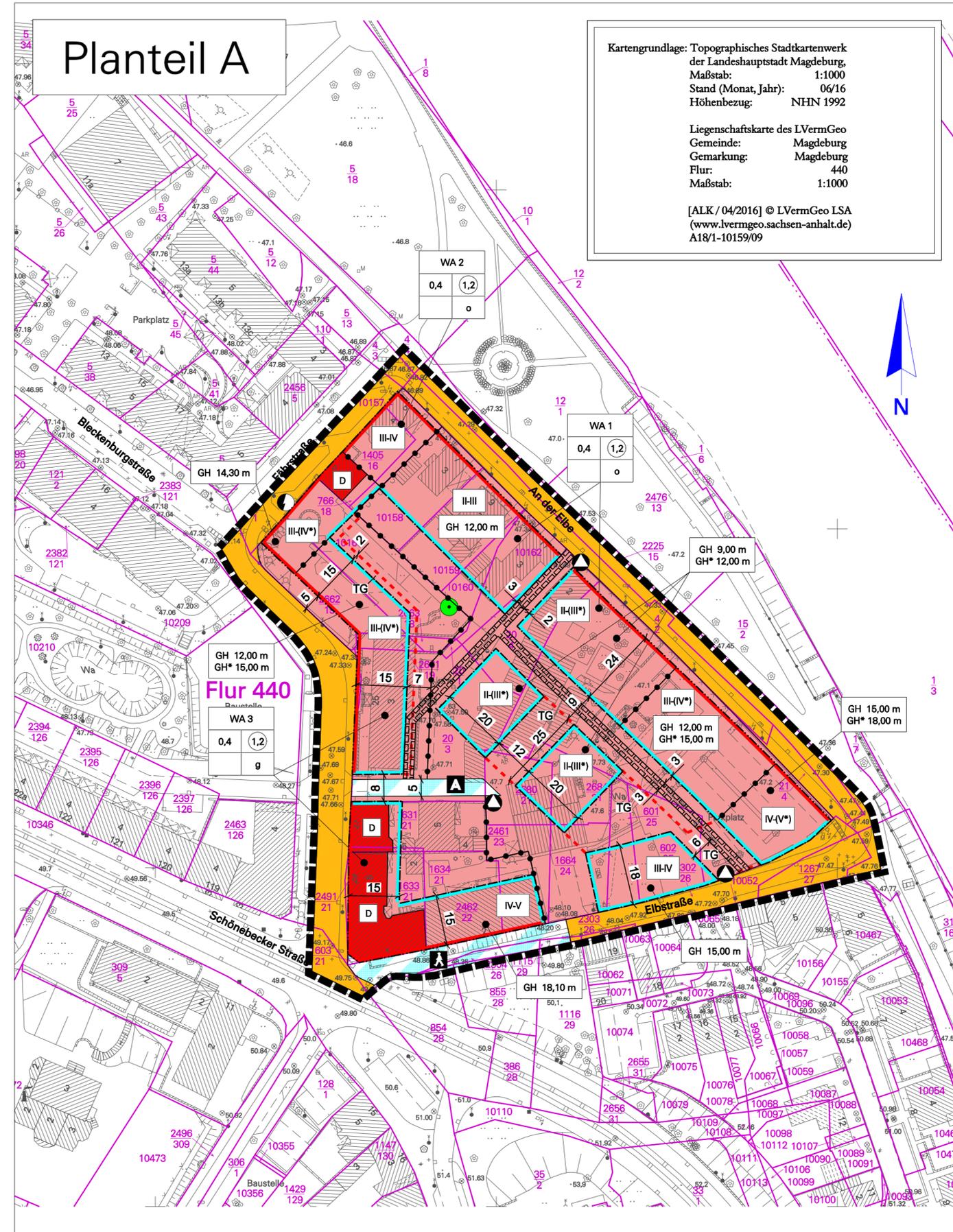
Hinweise:

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

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

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt besteht 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)

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

III-IV III-IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, (*) oberes Vollgeschoss als Staffelgeschoss (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

0,4 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

1,2 1,2 = Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

GH 12,00 m GH.. = Gebäudehöhe als Höchstmaß bzw.
GH* 15,00 m GH* = Gebäudehöhe für Staffelgeschosse als Höchstmaß, Bezugshöhe = 47,3 m über NHN

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Anliegerstraße

A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

● Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

▲ Abfall

7. Sonstige Planzeichen

▬▬▬▬ Gehrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

TG zusätzliche Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen

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

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 452-1

BLECKENBURGSTRASSE

Stand: September 2016

Maßstab: 1 : 1 000