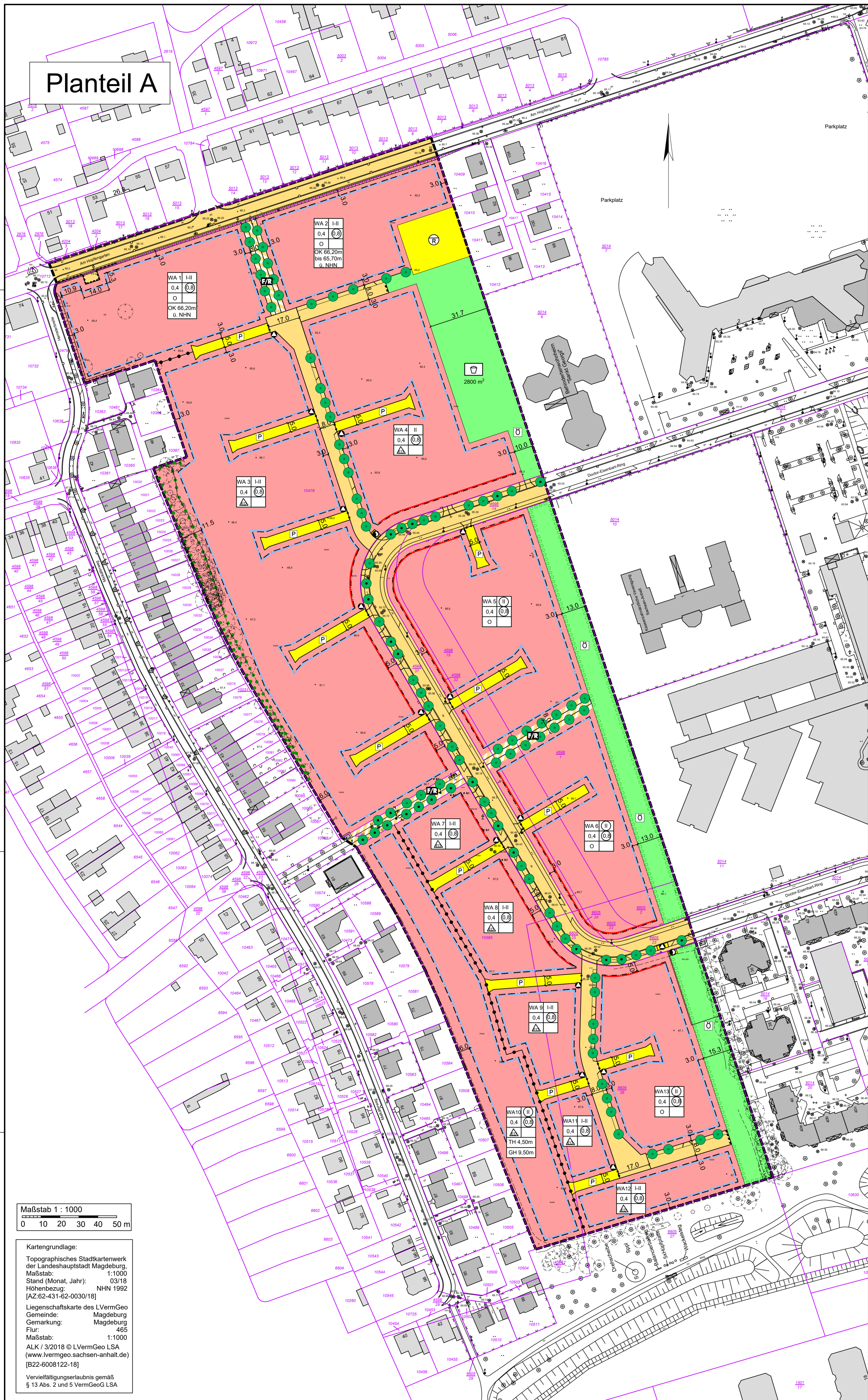


Planteil A



Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m

Kartengrundlage:
Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 03/18
Höhenbezug: NHN 1992
[AZ:62-431-62-0030/18]
Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 465
Maßstab: 1:1000
ALK / 3/2018 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
[BZ2-6008122-18]
Vervielfältigungserlaubnis gemäß
§ 13 Abs. 2 und 5 VermGeoG LSA

PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanVVO)

- Planzeichenfestsetzung**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauVVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 12 bis 23 der BauVVO)
 - II Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß
 - II Geschosszahl zwingend
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - TH 4,50m Traufhöhe als Höchstmaß
 - GH 9,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - OK 66,20m u. NHN OK Gelände 66,20m bis 65,70m über NHN als Mindestmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 des BauGB, §§ 24 bis 23 der BauVVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauVVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauVVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauVVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - F/R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fuß-/Radweg
 - P private Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - öffentlicher Spielplatz
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - R Regenwasserverdunstungsbecken, öffentlich
 - Flächen für öffentliche Versorgungsanlagen, Müllcontainer
 - Flächen für private Versorgungsanlagen, Müllcontainer
 - Trafo, öffentlich
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
 - sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebietem (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauVVO)

Fassadenbegrünung: An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist aufgrund der Eingriffe durch den Ausbau des Wohngebietes wie folgt zu gestalten:
Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten und dicht mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100m² öffentlicher Grünfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Laubbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planungsperiode zu ersetzen.

Die Restflächen sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Die Erschließung der Fläche mit einem bis zu 3,00m breiten Weg ist zulässig.
In der öffentlichen Grünfläche ist abgehend von den öffentlichen Stichstraßen ein 3,0 m breiter Weg von Nord nach Süd anzulegen, der bis zur Südgrenze des Plangebietes reicht und dort an die vorhandene Grünfläche anbindet.
Die Spielplatzfläche ist naturnah zu gestalten. Die Randbereiche sind dicht zu bepflanzen. Es sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Nähe zum Spielplatz ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die dichte Bepflanzung erfolgt auf 20% der Spielplatzfläche.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB)
Pflanzzeitpunkt:
Entlang der Verbindungswege zwischen dem Doctor-Eisenbart-Ring und der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Wohngebietes und zwischen der Straße Am Hopfengarten und der nördlichen Stichstraße sind beidseitig Hochstämme zu pflanzen. Auf 100m Weglänge sind 20 Bäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planungsperiode durch gleichartige oder ähnliche Arten zu ersetzen.
Entlang der öffentlichen Straßen sind einseitig auf 100m Straßenlänge mindestens 9 mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Planungsperiode durch gleichartige oder ähnliche Arten zu ersetzen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen und das überschüssige Niederschlagswasser in das Entwässerungssystem abzuleiten.
Pflanzbindung:
Die vorhandenen Bäume entlang des Verbindungsweges zum Maikäferweg und am Doctor-Eisenbart-Ring sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.
Die festgesetzten Bäume am westlichen Rand des Wohngebietes sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

1.5 Verkehrsflächen
Für den KFZ-Verkehr ist eine dauerhafte Durchwegung von der Wohnbaufläche zur östlich angrenzenden Grünfläche durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) zu verhindern. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge für die Grünpflege und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist jedoch sicher zu stellen.

Stellplätze und Nebenanlagen:
Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Großflügelpflaster). Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2. Vermerke und Hinweise
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.
Kampfmittel:
Das Baugebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger ereignisführender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
Altlasten:
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten 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.

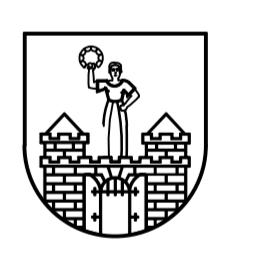
Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
Niederschlagswasser:
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten. Gemäß §(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 betriebserfahrene 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 nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.
Das Regenwasser der Privatgrundstücke und Privatstraßen soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen verbleiben und zum Beispiel zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für das Speichern von anfallendem Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken sind sehr große Regenwasserzisternen von mindestens 10m³ Speicherkapazität zu wählen, um großmengen an Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, siehe Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 17.10.2018

Archäologische Funde oder Befunde:
Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden besteht eine gesetzliche Meldefrist. Meldung an Untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.
Es muss bei Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden, vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA.

Einfriedigungen:
Die Einfriedigungen der Wohngrundstücke entlang der Gehwege im Doctor-Eisenbart-Ring sind auf eine Höhe von 0,50m zu begrenzen.

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0082/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 431-3

DOCTOR-EISENBART-RING

Stand: April 2020

(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 09.07.2020)

M 1 : 1000

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauVVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO).
 - Maß der baulichen Nutzung**

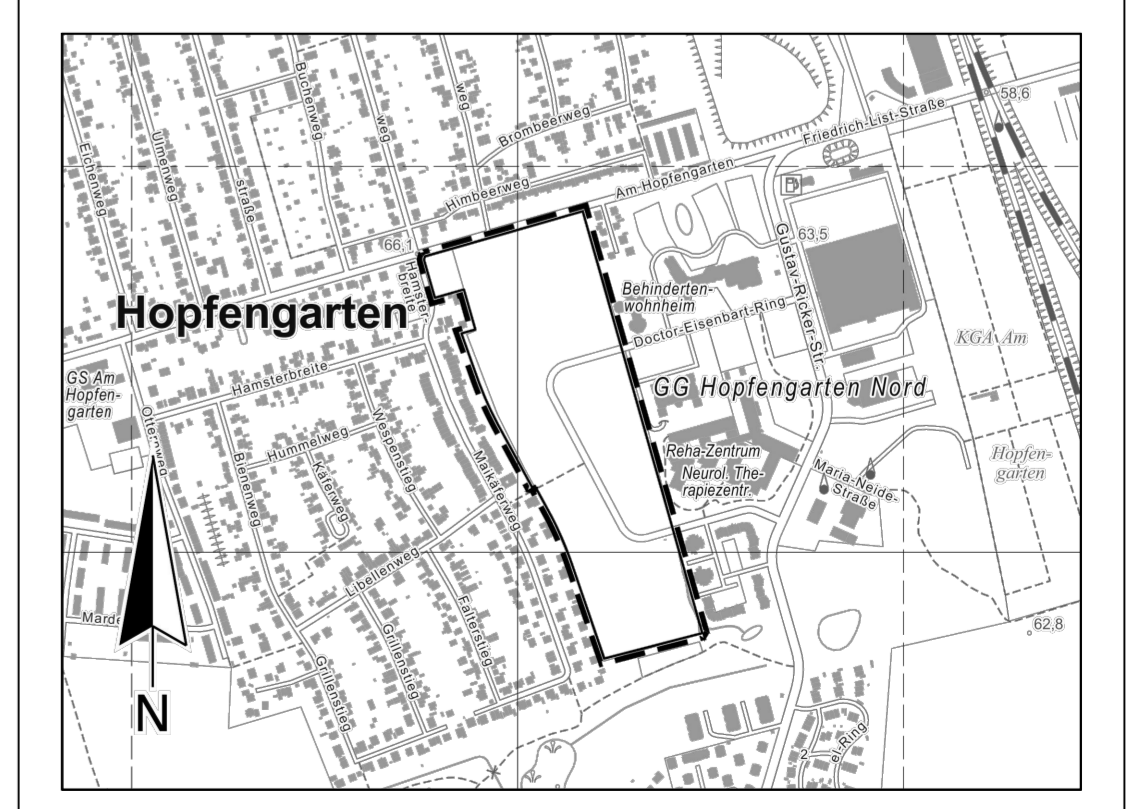
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. §19 Abs.4 BauVVO wird, aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgößen, ausgeschlossen.
Ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien bzw. ein Vortreten vor die Baugrenzen kann durch Gebäudeteile von insgesamt bis zu 25 von Hundert der Fassadenlänge um maximal 1,00m zugelassen werden. (§23 Abs. 2)

Die maximale Traufhöhe wird im Teilbereich WA 10 mit 4,50m festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe mit 9,50m. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden privaten Straßenverkehrsfläche. (§18 BauVVO)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Garagen und Carports sind generell entlang der Straße Am Hopfengarten und Doctor-Eisenbart-Ring in einer Breite von drei Metern ausgeschlossen.
Im Bereich des Regenwasserspeicher- und Verdunstungsbeckens sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und dem Zaun ausgeschlossen.
 - Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstückgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 600m² und für Doppelhaushalten und Hausgruppen 350m².
 - Grünordnerische Festsetzungen**

Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
Flachdachbegrünung:
Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 von Hundert betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB).
Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.
Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.



Planverfasser:
pland & partner
wehe & gotzner
Oweide 10
39114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenausgusses: 11/2019